



MAI 2019

FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS



Die 10 hartnäckigsten EU-Mythen

Von der Gurkenkrümmung
bis zum ›Pommes-Verbot‹

Betriebskosten: Zeit für die Abrechnung

Alles, was Sie wissen müssen

Mieter zahlten über 50.000 Euro zu viel

Spektakulärer Fall in Wien

Achtung, Falle! Die Tücken bei der Wohnungsrückgabe

Vorsicht bei Verzichtserklärung

Mieten teurer! Regierung erhöhte die Richtwerte

Mieter im Altbau zahlen drauf



26.05.2019
Europawahl



Stabilität zählt.

Wien wählt Europa!

Du bestimmst, was in Europa zählt. Bei der Europawahl am 26. Mai 2019.

Am Wahltag haben alle Wahllokale in Wien von 7 bis 17 Uhr geöffnet. Vergiss nicht für deine Stimmabgabe ein gültiges Identitätsdokument (z. B. Reisepass, Personalausweis, Führerschein, Studierendenausweis) mitzunehmen.

**Stadt
Wien**

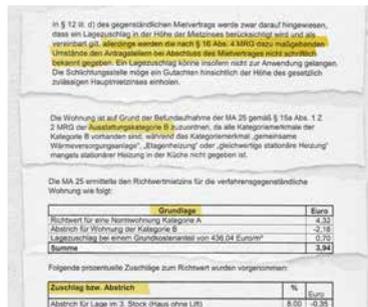
Alle Informationen auf www.wahlen.wien.at oder telefonisch unter 01/50 255



Interview
 Andreas Schieder, SPÖ-Spitzenkandidat für die EU-Wahl, im Gespräch mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.
Seite 4



Coverstory
 Von Gurkenkrümmung bis Pommes-Verbot: Fair Wohnen nimmt 10 hartnäckige EU-Mythen unter die Lupe.
Seite 14



Fall
 Zwei Mieter zahlten jahrelang zu hohen Mietzins – in Summe über 50.000 Euro! So konnten die Experten der MVÖ helfen.
Seite 8

Finanzierungsbeitrag bei Genossenschaftswohnungen 10
 Hans-Heinz Plaschka erklärt, wie sich der Beitrag errechnet

Achtung, Falle! Die Tücken bei der Wohnungsrückgabe 12
 MVÖ-Jurist Hans Sandrini warnt vor Verzichtserklärungen

»Wir brauchen mehr bezahlbare Mietwohnungen« 18
 Barbara Steenbergen (IUT) im Fair-Wohnen-Interview

Europäische Bürgerinitiative gestartet 21
 »Housing for All« fordert bessere EU-Gesetzgebung

Harte Kritik an geplanten WGG-Novelle 22
 Die MVÖ nimmt zur Gesetzesvorlage Stellung

Mieten wieder teurer 24
 Regierung erhöht Richtwerte um mehr als 4 Prozent

Betriebskosten: Zeit für die Abrechnung 26
 Der Countdown läuft: Was Mieter jetzt wissen müssen

»Ich kann nicht mehr« 28
 Die Eindrücke einer Mutter auf Wohnungssuche in Wien

Frischer Blick auf Österreichs Geschichte 29
 »Aspekte der österreichischen Migrationsgeschichte«

Jung, wild, echt Waldviertel 30
 Klaus Hölzl erkochte sich im »Auszeit« eine Haube

Europa vor der Schicksalswahl 32
 Interview mit EU-Parlamentarier Josef Weidenholzer

MVÖ intern...34 Servicestellen...36 Wie ist das eigentlich? ...38

Liebe Leserinnen und Leser,

Wohnen ist ein Grundrecht. Als existenzielles Gut muss Wohnen leistbar und qualitativ hochwertig sein – diese Zielsetzung steht für die Mietervereinigung seit jeher an oberster Stelle. In Österreich ermöglichen ein starker Mieterschutz sowie Investitionen in geförderten und kommunalen Wohnbau vielen Menschen gutes Wohnen.

Auf EU-Ebene gibt es dagegen immer wieder Versuche, über das Wettbewerbsrecht in die nationale Wohnungspolitik einzugreifen – wie Beispiele aus den Niederlanden oder Schweden zeigen, besteht die Gefahr, dass in Mitgliedsstaaten historisch gewachsene Modelle zur Sicherung des Wohnens mit Verweis auf EU-Regeln beseitigt werden.

In enger Zusammenarbeit mit der internationalen Mieterorganisation IUT verfolgen wir diese Prozesse genau und treten auf europäischer Ebene gemeinsam gegen eine Aushöhlung des sozialen Wohnungsbaus auf.

Gerade im Bereich Wohnen ist Wien ein Vorbild für Europa, deshalb sollte gerade da Europa von Wien lernen. Denn: was die Wohnungspolitik betrifft, gilt Wien mit seinem großen und qualitativ hochwertigen Bestand an Gemeinde- und geförderten Wohnungen für viele Städte Europas als Leitbild – das beweist auch die große Anzahl an Politiker- und Experten-Delegationen aus dem EU-Raum, die das erfolgreiche Wiener Modell vor Ort studieren.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

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

Druckauflage: 46.250 Exemplare
 (ÖAK, Jahresschnitt 2018)

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



»Ich möchte das Wiener Modell nach Europa tragen«

Andreas Schieder, Spitzenkandidat der SPÖ für die Europawahl, spricht im Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler über seine Ziele für Europa und erklärt, warum er beim Thema Wohnen auf das Wiener Modell setzt.

Meine erste Frage ist ein bisschen ungewöhnlich: warum tust du dir die Politik an? Du hast ein Studium abgeschlossen und hättest in der Privatwirtschaft sicherlich genauso Erfolg.

Alles beginnt mit der Frage, ob etwas gerecht ist oder nicht. Wenn man sich fragt, worin der eigene Beitrag dazu liegt, dann wird klar, warum man in die Politik geht: um mitzureden und selbst mitzugestalten. Das war für mich der Grund, warum ich vor 35 Jahren begonnen habe, mich politisch zu engagieren.

Du hast als Politiker im Bezirk begonnen, warst lange im Wiener Landtag, dann im Parlament, später in der Regierung und Klubchef. Siehst du das rückblickend als Ochsentour oder sind die Erfahrungen einer Station eine Voraussetzung für die nächsthöhere?

Ich bin für jeden Schritt dankbar. Am Höhepunkt der Finanzkrise war ich als

Finanzstaatssekretär in der Regierung und wir standen vor äußerst komplexen und schwierigen Fragestellungen. Aber durch meine zehn Jahre in der Kommunalpolitik habe ich gelernt, den Leuten zuzuhören und auf ihre Probleme einzugehen. Ich habe gewusst, dass es im realen Leben der Menschen nicht um finanztechnische Feinheiten wie Zinskurven oder Spreads geht, sondern ganz andere Dinge wichtig sind: Kann ich mir meine Wohnung leisten? Welche Zukunft werden meine Kinder haben? Werden meine Verwandten, wenn sie krank sind, ordentlich versorgt? Das sind die fundamentalen Fragen, die man als Kommunalpolitiker zu verstehen lernt. Diese Erfahrung als Kommunalpolitiker wird mir auch in Europa die Stärke geben, die richtige Politik zu machen.

Du hast in deiner innenpolitischen Karriere verschiedene politische Konstellationen kennengelernt. Als Gemeinderat in Wien gab es eine absolute Mehrheit, später im Bund eine rot-schwarze Koalitionsregierung.►

»Es ist Aufgabe des Staates, den Menschen leistbaren und sicheren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.«



SPÖ-Spitzenkandidat Andreas Schieder im Gespräch mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.

Seit eineinhalb Jahren bist du in der Opposition. Du wirst bald im EU-Parlament sein. Wie siehst du die Unterschiede?

Während der absoluten Mehrheit in Wien war ich Gemeinderat - das war die Zeit, in der man sich mit der konkreten Lösung von Problemen beschäftigt hat und das anschließend ohne Abstriche umsetzen konnte. Deshalb ist Wien heute die soziale Hauptstadt Europas, die Fragen des Wohnens, des öffentlichen Verkehrs und der sozialen Sicherheit am besten beantwortet hat.

Im Europaparlament gibt auch innerhalb der Fraktionen unterschiedliche Sichtweisen, weil man aus unterschiedlichen Ländern kommt - je nachdem, welches Thema behandelt wird. Ich bin ein Verfechter hoher Fraktionsdisziplin und das ist meiner Meinung nach auch für das Europaparlament wichtig. Denn ich muss meinen Kollegen vertrauen, dass sie meine politischen Anliegen in jenen Bereichen, in denen sie in den Ausschüssen sitzen, mitverhandeln.

Die Europäische Union ist ein starker Wirtschafts- und Finanzraum, aber zu wenig sozial ausgeprägt. Es gibt österreichische Regierungspolitiker, die in Brüssel etwas beschließen und anschließend in Österreich sagen: Schaut euch an, was die in Brüssel wieder gemacht haben. Wie wichtig ist es dir, dass man diese Unterschiede im Abstimmungsverhalten aufzeigt?

Ich bin ein großer Fan der Wahrheit. Gerade beim Thema Europa wird von Ministern gelogen - wenn zum Beispiel unser Finanzminister in Interviews in Österreich sagt, dass er die Steueroasen bekämpfen will, in Brüssel jedoch auf einmal wieder darauf vergisst. Darunter leidet Europa, weil die Leute glauben, dass „die EU“ daran schuld ist. Aber es ist dort genauso wie in Österreich: Politiker müssen die Verantwortung für ihr Tun übernehmen.

Europa leidet darunter, dass sich gerade dort, wo die nationalen Regierungen mitreden, Blockierer durchsetzen - etwa, wenn ein einzelner Finanzminister einer Steueroase gegen den Willen einer Mehrzahl der Staaten und einer Mehrheit der Europaparlamentarier

verhindern kann, dass große Konzerne fair besteuert werden.

Europa ist in den letzten Jahrzehnten ein funktionierender Binnenmarkt geworden. Vergessen wurde allerdings, dass eine starke Wirtschaft auch eine starke soziale Säule braucht. Wir müssen darauf schauen, dass die sozialen Standards nicht nach unten geschraubt werden sondern nach oben gehen.

Im Bereich Wohnen wird auf europäischer Ebene immer wieder versucht, über das Wettbewerbsrecht in den geförderten Wohnbau einzugreifen. In Holland hat man im Rahmen des sogenannten „Dutch Case“ behauptet, dass Sozialwohnungen zu vielen Menschen zur Verfügung gestellt werden, was wettbewerbsverzerrend wirke. Es hätte massiv negative Auswirkungen auf Österreich und auf Wien, wenn wir unsere Gemeindebauten nur noch den Einkommensschwächsten zur Verfügung stellen könnten. Was wirst du als Europaparlamentarier tun, um einerseits unser Mietrecht und andererseits unseren geförderten Wohnbau zu erhalten?

Beim Thema Wohnen prallen zwei große Ansichten aufeinander. Eine - die ich für richtig halte - geht davon aus, dass Wohnen ein Grundbedürfnis ist. Jeder Mensch braucht ein Dach über dem Kopf. Jede Familie braucht ein Zuhause. Es ist meiner Meinung nach Aufgabe des Staates, den Menschen leistbaren und sicheren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das geschieht auf der einen Seite über geförderten Wohnbau und auf der anderen Seite über ein Mietrecht, das die Menschen vor Willkür der Hauseigentümer schützt.

Auf der anderen Seite steht die Ansicht, dass Wohnen nur eine Ware auf einem Markt sei, wo es darum geht, dass jene, die Wohnungen besitzen, damit den größtmöglichen Profit machen. Das ist aber kein rein europäisches Phänomen, das kennen wir auch von hier: Nachdem die Buwog verkauft wurde, nahm der Druck auf die Mieter zu. Die Mieten sind gestiegen, die Qualität ist gesunken. Berlin zum Beispiel hat Sozialwohnungen an einen Investor verkauft. Dieser ist inzwischen reich

geworden, und die Mieter sind inzwischen arm geworden. Nun versucht Berlin die Wohnungen zurückzukaufen und weiß nicht, ob man sich das leisten kann.

Und spricht sogar von Enteignung...

Genau, übrigens richtigerweise. Diejenigen, die in Europa sagen, dass Wohnen nur ein Markt sei, versuchen uns einzureden, dass der soziale Wohnbau nur für die Ärmsten der Armen da sein soll. Wenn das umgesetzt wird, muss uns klar sein: alle anderen werden brutal den Marktgesetzen und der Profitgier ausgesetzt. Wollen wir zulassen, dass eine vierköpfige Familie mit einem durchschnittlichen Einkommen nicht weiß, ob sie sich in fünf Jahren ihre Wohnung noch leisten kann? Nein! Ich finde, diese Familien haben ein Recht auf Sicherheit, auf faires Wohnen. Ich möchte das Wiener Modell nach Europa tragen. Das bedeutet erstens: Hände weg von Regelungen, die den Gemeindebau oder den geförderten Wohnbau unter Druck setzen – das soll es weder in Österreich, noch in Europa geben.

Zweitens muss auch Europa eine Art von Wohnbauförderung entwickeln. Wir haben Frans Timmermans, unserem europäischen Spitzenkandidaten, in Wien das Stadtentwicklungsgebiet am Hauptbahnhof gezeigt. In einer der Wohnungen hat er eine Familie gefragt, was sie bezahlt. Rund 7 Euro pro Quadratmeter war die Antwort. Timmermans konnte es fast nicht glauben. Für holländische, spanische, auch deutsche Verhältnisse ist das unglaublich günstig - und das bei sehr hoher Wohnqualität. Bei einer anschließenden Pressekonferenz im Rathaus hat er angekündigt, dass er, sollte er Präsident der Europäischen Kommission werden, ein Förderprogramm der Europäischen Union aufsetzen will, um den nationalen Regierungen einen Anreiz für die Schaffung von leistbarem und nachhaltigem Wohnraum zu geben.

Ein wichtiger Punkt ist auch die soziale Durchmischung. Weil das in Wien funktioniert, gibt es hier keine No-Go-Areas.

Ein starker sozialer Wohnbau mit sozialer Durchmischung erfüllt in

Kombination mit Stadtentwicklung viele gesellschaftliche Funktionen. In Wien entsteht geförderter Wohnbau in Gegenden, in die viele Leute ziehen wollen – weil es grün, schön, interessant zu leben ist und ich dort meine Kinder aufwachsen sehen will. In vielen anderen Ländern bedeutet geförderter Wohnbau Wohnsilos, in denen den Leuten die Decke auf den Kopf fällt und Viertel, die zu No-Go-Areas werden. Die noblen Viertel sind mit Stacheldraht eingezäunt und die Armenviertel sind so abschreckend, dass sich keiner hinwagt. In Wien gibt es so etwas nicht.

Zum Wohnen gehört auch die Daseinsvorsorge: Wasser, Müllentsorgung, öffentliche Verkehrsmittel und Verkehrsinfrastruktur. Auch da gibt es immer wieder seitens liberaler und konservativer Kreise Begehrlichkeiten wie die Privatisierung von Wasser. Was wirst du als künftiger EU-Parlamentarier tun, um den Angriff auf die Daseinsvorsorge abzuwehren und zu sichern, dass der hohe Standard in Österreich erhalten bleibt?

Ich sage: Hände weg vom Wasser. Hände weg vom öffentlichen Verkehr. In Frankreich haben viele Städte ihre Wasserversorgung privatisiert. Das Ergebnis: Schlechteres Wasser, höhere Preise, in manchen Dörfern ist das Wasser sogar stundenweise abgedreht worden. Das will ich nicht. Es gilt Ähnliches wie zuvor: du wirst in Österreich keinen Politiker finden, der sagt, er würde Wasser privatisieren. Aber natürlich wittern große Konzerne hier ein Geschäft und versuchen, die Politiker zu beeinflussen. Jene Politiker bekräftigen daheim, dass von Wasserprivatisierung keine Rede sei, stimmen dann aber einer Richtlinie zu, die den Schutz des Wassers schwächt. Hier gilt es, achtsam zu sein. Derzeit liegt eine überarbeitete Wasserrichtlinie auf dem Tisch, die aufgreift, was die Bürgerinitiative

„Right to Water“ gefordert hat. Die österreichische Umweltministerin hat der Richtlinie nicht zugestimmt – so sehen die ersten Schritte aus, die in eine Liberalisierung münden. Wasser ist, wie Wohnen, ein Grundbedürfnis der Menschen. Ich trete dafür ein, dass wir in Brüssel einen Liberalisierungs- und Privatisierungsstopp durchsetzen. Auch angesichts des Klimawandels dürfen wir den öffentlichen Verkehr nicht in einen Wettbewerb zwingen, sondern müssen ihn so gut organisieren und ausbauen, dass ihn sich jeder leisten kann und nutzen will.

Wie in Wien, wo es mittlerweile mehr Jahreskarten- als Autobesitzer gibt.

Genau.

Danke für das Gespräch. Ich wünsche dir und deinem Team viel Erfolg.



Andreas Schieder und Georg Niedermühlbichler vor dem Talk im Parlamentsklub.

»Hände weg von Regelungen, die den Gemeindebau oder den geförderten Wohnbau unter Druck setzen.«

In § 12 lit. d) des gegenständlichen Mietvertrags werde zwar darauf hingewiesen, dass ein Lagezuschlag in der Höhe der Mietzinses berücksichtigt wird und als vereinbart gilt, allerdings werden die nach § 16 Abs. 4 MRG dazu maßgebenden Umstände den Antragstellern bei Abschluss des Mietvertrages nicht schriftlich bekannt gegeben. Ein Lagezuschlag könne insofern nicht zur Anwendung gelangen. Die Schlichtungsstelle möge ein Gutachten hinsichtlich der Höhe des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses einholen.

Die Wohnung ist auf Grund der Befundaufnahme der MA 25 gemäß § 15a Abs. 1 Z 2 MRG der Ausstattungskategorie B zuzuordnen, da alle Kategoriemerkmale der Kategorie B vorhanden sind, während das Kategoriemerkmale „gemeinsame Wärmeversorgungsanlage“, „Etagenheizung“ oder „gleichwertige stationäre Heizung“ mangels stationärer Heizung in der Küche nicht gegeben ist.

Die MA 25 ermittelte den Richtwertmietzins für die verfahrensgegenständliche Wohnung wie folgt:

Grundlage	Euro
Richtwert für eine Normwohnung Kategorie A	4,32
Abstrich für Wohnung der Kategorie B	-2,16
Lagezuschlag bei einem Grundkostenanteil von 436,04 Euro/m ²	0,70
Summe	3,94

Folgende prozentuelle Zuschläge zum Richtwert wurden vorgenommen:

Zuschlag bzw. Abstrich	%	Euro
Abstrich für Lage im 3. Stock (Haus ohne Lift)	8,00	-0,35
Geschoßzuschlag nach Marktauffassung	3,00	+0,13
Zuschlag für Gegensprechanlage	1,00	+0,04
Zuschlag für Telefonanschluss	1,00	+0,04
Zuschlag für Waschmaschinenanschluss	1,00	+0,04
Zuschlag für kategoriehöhere Ausstattungsmerkmale (überwiegend automatische Heizung, Warmwasser in der Küche)	10,00	+0,43
Richtwertzins/m² laut MA 25		4,27

Der Lagezuschlag kommt auf das gegenständliche Mietverhältnis mangels Erfüllung der Voraussetzungen des § 16 Abs. 4 MRG nicht zur Anwendung.

Richtwertzins/m ² laut MA 25	€ 4,27
abzüglich Lagezuschlag	-€ 0,70
Richtwertzins/m²	€ 3,57

Da der gegenständliche Hauptmietvertrag befristet abgeschlossen wurde ist der höchstzulässige Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 7 MRG um 25% zu reduzieren:

Mieter zahlten über 50.000 Euro zu viel Zins

Noch als Studenten hatten zwei junge Wiener eine Wohnung im Karmeliter- viertel gemietet und dafür jahrelang einen weit überhöhten Mietzins bezahlt. Die Experten der Mietervereinigung konnten helfen:

Die Vorgeschichte des Falles reicht zurück bis ins Jahr 2003. Damals mieteten zwei Studenten in einer ruhigeren Ecke des Wiener Karmeliter- viertels - das zentrumsnahe Grätzel zwischen Donaukanal und Augarten begann gerade aufzublühen - gemeinsam eine Wohnung im 3. Stock eines klassischen Altbaus. Die beiden unterschrieben einen auf 3 Jahre befristeten Mietvertrag, der reine Netto-Hauptmietzins betrug ursprünglich 553,77 Euro.

2006 verlängerten die Vermieter den befristeten Vertrag um weitere 10 Jahre. Da zwischenzeitlich der Mietzins immer wieder angehoben wurde, zahlten die beiden Mieter ab April 2014 bereits knapp 690 Euro netto. Ende 2015 kündigten sie schließlich den Vertrag. Um bei der Rückgabe der Wohnung auf Nummer sicher zu gehen, wandten sie sich an die Mietervereinigung (MVÖ).

Fehler im Mietvertrag

Den MVÖ-Experten fielen bei der Durchsicht des Mietvertrags mehrere Punkte auf:

- Schon zu Mietbeginn im Jahr 2003 lag der vertraglich vereinbarte Hauptmietzins deutlich über dem zulässigen Richtwertmietzins.
- Trotz zweier Befristungen (erst auf 3 Jahre, danach auf 10 Jahre) wurde der gesetzliche



Marisa Perchtold ist Teamleiterin der Mietervereinigung in Wien und vertritt die Mieter im Verfahren vor der Schlichtungsstelle.

Befristungsabschlag von 25 Prozent nicht berücksichtigt.

- Im Mietvertrag wurde zwar darauf hingewiesen, dass ein Lagezuschlag berücksichtigt worden sei und als vereinbart gelte, allerdings wurden die dazu maßgebenden Umstände nicht schriftlich bekannt gegeben.

Mietzins-Verfahren

Nach Rückgabe der Wohnung leiteten die MVÖ-Experten ein Mietzins-Verfahren bei der Schlichtungsstelle ein. Dass dies - fast 13 Jahre nach Abschluss des Mietvertrages - noch möglich war, erklärt sich mit der Befristung: Während bei unbefristeten Verträgen ein Mietzins-Verfahren binnen 3 Jahren nach Abschluss eingeleitet werden muss, können Mieter, deren Mietvertrag befristet war, noch bis zu 6 Monate nach dessen Auflösung eine Überprüfung verlangen.

Im Zuge des Verfahrens ermittelte die Magistratsabteilung 25 (Stadterneuerung und Prüf- stelle für Wohnhäuser) die Höhe des rechtlich zulässigen Netto-Hauptmietzinses mit 255 Euro (*siehe Faksimile*) - weniger als die Hälfte des von den Vermietern verlangten Betrags von 553,77 Euro. Nachdem die Miete zwar mehrmals erhöht, den Mietern jedoch nie Wertsicherungsschreiben zugestellt wurden, addierte sich

die Überschreitung im Lauf der Jahre auf über 50.000 Euro - ein kleines Vermögen, das die Mieter nun zurückerhalten.

MVÖ-Teamleiterin Marisa Perchtold vertritt die Mieter im Verfahren. Für sie ist der Fall exemplarisch: »Der Großteil der von uns überprüften Altbau-Mieten ist überhöht. Der gesetzliche Richtwert wird oft deutlich überschritten, häufig in Kombination mit unrechtmäßig verlangtem Lagezuschlag und fehlendem Befristungsabschlag.« Perchtold rät, im Zweifel eine Beratung bei den Mietrechts-Experten der MVÖ in Anspruch zu nehmen.

i Richtwert

Bei der Neuvermietung von Altbau-Wohnungen (errichtet vor 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 seit April 2019 5,81 €/m². 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%.

Mehr zum Thema



Wie errechnet sich der Mietzins im Altbau?



Finanzierungsbeitrag bei Genossenschaftswohnungen

MVÖ-Vizepräsident Hans-Heinz Plaschka erklärt, was Mieter über den Finanzierungsbeitrag im geförderten Wohnbau wissen müssen.

Von einer »Genossenschaftswohnung« spricht man in der Regel dann, wenn die Wohnung von einer gemeinnützigen Bauvereinigung angeboten wird. Auf diese Wohnungen ist das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz anzuwenden. Hier ist beispielsweise die Mietzinsbildung völlig anders geregelt als im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.

Mieter dieser »Genossenschaftswohnungen« haben bei Beginn des Mietverhältnisses oft einen Finanzierungsbeitrag zu leisten. Damit ist ein Beitrag zur Finanzierung der Baukosten und oft auch Grundkosten des Gebäudes gemeint. Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss die gemeinnützige Bauvereinigung aber nicht den gleichen Betrag zurückzahlen, den der Mieter bei Mietbeginn geleistet hat. Das derzeit geltende Recht sieht vor, dass der Finanzierungsbeitrag um ein Prozent pro Jahr abgewertet zurückzuzahlen ist. Dies wird auch als »Verwohnung« bezeichnet. Nach Mieten- und Rückstellung der Wohnung ist der entsprechende Betrag binnen acht Wochen an die Mietpartei

zurückzuzahlen. Jener Betrag, welcher dem ausscheidenden Mieter ausbezahlt wird, darf grundsätzlich von dem Folgiemietler eingehoben werden. Je älter die Baulichkeit bei Mietbeginn eines Folgiemietlers ist, desto niedriger ist der von ihm geleistete Finanzierungsbeitrag. Achtung, für ältere Wohnhausanlagen, die vor dem 1. Juli

2000 erstmalig bezogen wurden, gilt eine Sonderregelung.

Zum Zeitpunkt der Verfassung dieses Artikels ist auch eine Gesetzesnovelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in Begutachtung. Unter anderem sollen Mieter bereits nach fünf statt bisher zehn Jahren das Recht haben, ihre Mietwohnung käuflich zu erwerben. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen müssen den Mietern innerhalb von fünf bis 20 Jahre nach Mietbeginn die Wohnungen, die größer als 40 Quadratmeter sind, drei Mal zum Kauf anbieten, so der Plan. Ob dies als »großer Wurf« bezeichnet werden kann erscheint zweifelhaft. »Leistbarer Eigentums-Wohnraum hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Die wichtigste Komponente ist wohl das Einkommen der Mieter. Wenn der Kaufpreis hoch ist, kann man sich diesen weder nach zehn geschweige denn nach fünf Jahren leisten«, so Vizepräsident Plaschka abschließend.

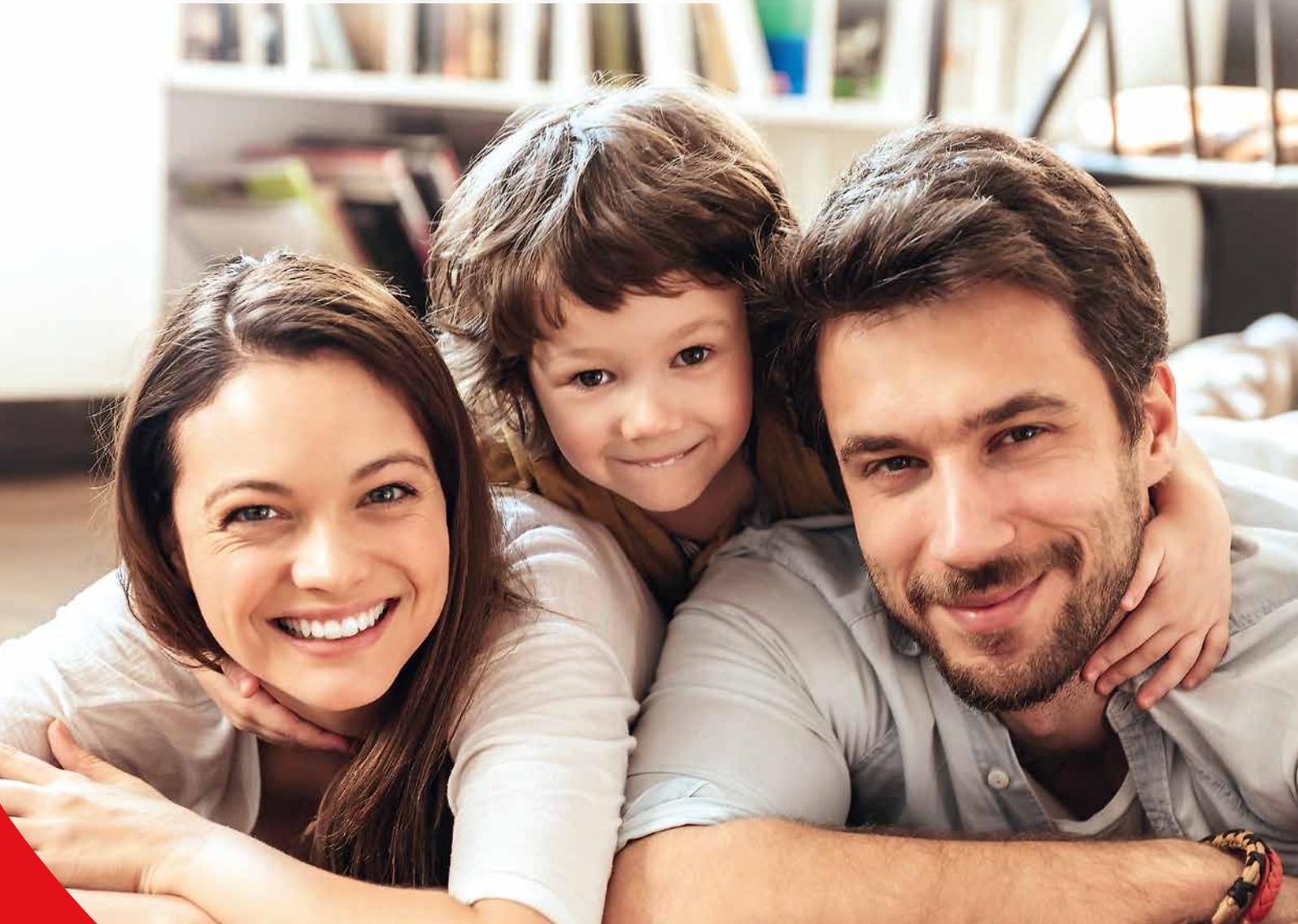


Hans-Heinz Plaschka, Vizepräsident der MVÖ.



Fair WOHNEN
MIETER VEREINIGUNG
Steiermark

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



**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

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

www.mietervereinigung.at

Achtung, Falle!

Die Tücken bei der Wohnungsrückgabe

Bei der Rückgabe einer Wohnung sollten Mieter äußerst achtsam sein und keine voreiligen Unterschriften leisten. Besondere Vorsicht gilt, wenn vorgefertigte, sogenannte »Rücknahmeerklärungen« oder »Übernahmeprotokolle« auch Verzichtserklärungen enthalten.

Der Mieter bestätigt hiermit, dass damit sämtliche Ansprüche und Forderungen aus dem Mietverhältnis bereinigt und verglichen sind. Der unterzeichnende Übernehmer bestätigt mit seiner Unterschrift die Rückgabe bzw. die Übernahme des oben angeführten Mietobjektes.

Der Mieter verzichtet auch ausdrücklich auf alle Forderungen gegen den Vermieter aus dem bis heute bestehenden Mietverhältnis - aus welchem Rechtsgrund auch immer (dies beinhaltet auch die Rückforderung allfälliger überhöhter Mieten und Betriebskosten) - mit Ausnahme der Rückforderung, der nach Abrechnung zustehenden (Rest)Kautions und diese soll auf folgendes Konto überwiesen werden:

Ich erkläre nunmehr nach Beendigung des Vertragsverhältnisses und nach der gleichzeitig erfolgten Schlüsselübergabe ausdrücklich, dass mit Ausnahme nachfolgend genannter Beträge keinerlei weitere Forderungen welcher Art auch immer gegen den ehemaligen Vermieter bzw. dessen Bevollmächtigten aus dem vergangen Mietverhältnis bestehen.

Für viele Mieter ist die Rückgabe einer Wohnung eine belastende und schwierige Situation. Weil viele auf die Rückerstattung der Kautionsangewiesen sind, wollen sie die Rückgabe möglichst reibungslos abwickeln und den Termin rasch hinter sich bringen.

Weil nach dem Mietrechtsgesetz (MRG) bei einem befristeten Mietverhältnis ein Antrag auf Mietzinsüberprüfung auch noch nach Ablauf des Befristungszeitraums gestellt werden kann, nutzen Mieter oftmals diese Möglichkeit der nachträglichen Mietzinsbestreitung, um mit dem Vermieter im aufrechten Bestandverhältnis nicht »im Streit leben« zu müssen oder auch einfach, um die Kautionsrückerstattung nicht zu gefährden.

Vorsicht vor Verzichtserklärung

Leider wird jedoch der Wohnungsrückgabetermin von manchen Vermietern bzw. Hausverwaltern dazu genutzt, eine zuvor nicht thematisierte und über die eigentliche Rückstellung hinausgehende rechtliche Erklärung vom Mieter zu erlangen, dass aus dem Mietverhältnis keine Forderungen mehr gestellt werden können.

So sind wir in unserem Beratungsalltag zuletzt wieder vermehrt mit dem Problem konfrontiert worden, dass Mieter im Zuge der Wohnungsrückgabe irrtümlich eine vom Vermieter bzw. Hausverwalter zum Rückgabetermin mitgebrachte Urkunde unterschrieben haben und darin erklärt hätten, auf den Anspruch auf Rückerstattung überhöhter Mietzahlungen zu verzichten.

Dem ersten Eindruck nach unscheinbar finden sich in solchen als »Übernahmeprotokoll«, »Rückgabeerklärung« oder

ähnlich betitelten Urkunden oftmals Sätze wie:

»Der Mieter bestätigt hiermit, dass damit sämtliche Ansprüche und Forderungen aus dem Mietverhältnis bereinigt und verglichen sind.«

»Ich erkläre nunmehr nach Beendigung des Vertragsverhältnisses und nach der gleichzeitig erfolgten Schlüsselerückgabe ausdrücklich, dass neben der Kautionskeinerlei weitere Forderungen welcher Art auch immer gegen den ehemaligen Vermieter bzw. dessen Bevollmächtigten aus dem Mietverhältnis bestehen.« (Siehe Faksimile links).



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

Den Schilderungen unserer davon betroffenen Mitglieder zufolge brachte der Vermieter bzw. Hausverwalter eine solche vorgeformulierte Urkunde bereits zum Rückgabetermin mit und behauptete, man müsse die Urkunde unterschreiben, sonst könne die Wohnung nicht zurück genommen oder die Kautions nicht ausgezahlt werden.

Anfechtung schwierig

Die nachträgliche Anfechtung einer solchen Vertragserklärung kann sich oftmals schwierig gestalten. Nach der Rechtsprechung wird ein Wohnungsrückgabetermin nämlich im Regelfall nicht als Zwangslage anerkannt, da der Mieter sich dabei nicht in einer Situation befindet, die mit einem Vertragsabschluss oder einer Vertragsverlängerung vergleichbar wäre.

Kein Rechtsanspruch auf Verzichtserklärung

Rechtlich gesehen, kann ein Vermieter die Wohnungsrückgabe nicht von einer Erklärung des Mieters abhängig machen, dass der Mieter auf allfällige Ansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis verzichtet. Sollte eine Wohnungsrücknahme aus diesem Grund verweigert werden gerät der Vermieter in

Annahmeverzug. In einem solchen Fall ist sofort juristischer Rat einzuholen.

Was tun?

Leider sind die Situationen zu unterschiedlich für ein allgemeines Rezept – aber Mieter, die der Meinung sind, dass ihnen allenfalls noch Ansprüche aus dem Mietverhältnis zustehen könnten, sollten jedenfalls auf folgendes achten:

- Machen Sie die Wohnungsrückgabe nicht allein, sondern nehmen Sie eine Vertrauensperson mit und bereiten Sie sich auch schon mental darauf vor, dass Ihnen unter Umständen etwas zur Unterschrift vorgelegt wird.
- Lesen Sie eine vom Vermieter oder Hausverwalter vorgelegte Urkunde jedenfalls genauestens durch.
- Auch als weniger hartgesottener Mieter muss man es schaffen gegebenenfalls anzusprechen, dass unverständliche oder im Vorfeld nie thematisierte Erklärungen, jetzt eben nicht unterschrieben werden; man fühlt sich dadurch überrumpelt.
- Sagen Sie, dass Sie nur die notwendigen Dinge unterschreiben, wie die Anzahl der zurückgegebenen Schlüssel, den Zählerstand von Gas und Strom etc.
- Wenden Sie ein, dass Sie den rechtlichen Ratschlag erhalten haben, grundsätzlich nichts zu unterschreiben, was zuvor nicht besprochen wurde.
- Lassen Sie sich jedenfalls eine Kopie der unterschriebenen Urkunde geben. Gegebenenfalls kann ein Rücktritt von der Erklärung gemacht werden.
- Läuft bereits ein Verfahren, sollten (können) Sie auf den Rechtsvertreter verweisen.



Die zehn hartnäckigsten EU-Mythen

Im Kielwasser der EU-Wahl kommen sie wieder ans Licht, die abenteuerlichen Beispiele für den »Regulierungs-Irrsinn aus Brüssel« – von der Gurkenkrümmung über das Buntstift-Verbot bis zum Einheitskondom. Was ist an diesen Geschichten wirklich dran? *Fair Wohnen* nimmt 10 EU-Mythen unter die Lupe.

Wenn am Stammtisch zu später Stunde über die EU diskutiert wird, dürfen abfällige Bemerkungen zur überbordenden Bürokratie in Brüssel nicht fehlen. Garniert wird dies gern mit plakativen Beispielen, etwa einer Verordnung zur Gurkenkrümmung oder einem angeblichen Pommes-Verbot, gar von Windeln für Almkühe ist die Rede.

Doch viele Vorwürfe gegen die EU halten einer Prüfung nicht stand. *Fair Wohnen* hat sich 10 EU-Mythen genauer angesehen.

1. Krumme Gurken

Die Gurken-Vorschrift ist DER Klassiker für EU-Kritiker. In der berühmten *Verordnung Nummer 1677/88/EWG* über die Maximalkrümmung von Salatgurken schrieb das Regelwerk für Gemüse der besten Handelsklasse vor, es müsse »gut geformt und praktisch gerade sein (maximale Krümmung: 10 mm auf 10 cm Länge der Gurke)«.

Tatsächlich wurde die Krümmung von Gurken bereits lange vor dem EU-Beitritt in

Österreich selbst geregelt – Ende der 60er-Jahre. Hintergrund: Gerade Gurken passen besser in eine Transportkiste, auch die Anzahl der Gurken pro Kiste wird berechenbarer.

Die Gurken-Vorschrift auf EU-Ebene kam erst auf Betreiben von Handelsverbänden und Agrarministern der Mitgliedsstaaten zustande.

Die EU-Kommission hat die Normierung im Jahr 2009 übrigens wieder abgeschafft – gegen den Widerstand der meisten Mitgliedsländer und den Willen vieler Landwirtschaftsverbände.

2. Glühbirnen-Verbot

Das Aus für die gute, alte Glühbirne ist ein gern gebrachtes Beispiel für die »Regulierungswut« der EU-Kommission.

Auf Basis der *Ökodesign-Richtlinie 2005/32/EG* kam ab 2009 ein stufenweises Verbot für Lampen geringer Energieeffizienz – zu denen die Glühlampe gehört, weil sie einen Großteil der eingesetzten Energie nicht in Licht, sondern in Wärme umwandelt.

Mit der Ökodesign-Richtlinie sollen die EU-Klimaschutzziele erreicht werden.

Tatsächlich kam die Idee für das Glühbirnenverbot kam 2007 von der deutschen Regierung, nicht aus Brüssel. Im Rahmen eines EU-Gipfels winkten die Staats- und Regierungschefs das Verbot durch, auch das europäische Parlament stimmte dem zu. Kein Mitgliedsstaat erhob Einspruch.

3. Verbot von Filterkaffeemaschinen

Auch dieser Mythos geht auf die zuvor erwähnte *Ökodesign-Richtlinie 2005/32/EG* zurück. Seit 2009 gibt es im Rahmen dieser Richtlinie Anforderungen für den Stromverbrauch von Haushaltsgeräten, die eingehalten werden müssen, um auf dem Markt angeboten werden zu dürfen. Unter anderem wollte man lange Standby-Zeiten der Geräte verhindern.

Weil sich alte Filterkaffeemaschinen nicht automatisch abschalteten, sondern den Kaffee so lange warm hielten, bis sie

Das Prinzip der Subsidiarität

Die Europäische Union darf (außer in den Bereichen, in denen sie ausschließliche Befugnisse hat) nur dann tätig werden, wenn ein Handeln auf EU-Ebene wirkungsvoller ist als auf nationaler Ebene.

ausgeschaltet wurden, kam das Gerücht auf, dass die EU diese Maschinen verbieten will.

Tatsächlich dürfen neue Filterkaffeemaschinen ohne Abschaltfunktion nicht mehr verkauft werden. Filterkaffeemaschinen mit Abschaltfunktion sind jedoch nicht verboten und werden auch weiterhin verkauft.

4. Buntstift-Verbot

Das Gerücht eines EU-Verbotes von Buntstiften und Wasserfarben hält sich hartnäckig. Hintergrund ist eine Verschärfung der Grenzwerte für Blei in Spielwaren durch eine Aktualisierung der *Richtlinie 88/378/EWG*, die 2017 beschlossen wurde.

Tatsächlich reagierte die EU-Kommission mit der Verschärfung auf heftige Beschwerden aus Deutschland (es gab eine Klage vor dem Europäischen Gerichtshof), dass die Werte für Blei in Kinderspielzeug zu hoch angesetzt wären und sogar deutlich über den erlaubten Werten für Verpackungsmaterial lägen. »Ein Plastiksackerl aus dem Supermarkt unterliegt schärferen Bestimmungen als Kinderspielzeug«, lautete die Kritik.

Ziel der EU-Kommission ist, vor allem kleine Kinder unter drei Jahren vor Blei zu schützen, da sie oft an Spielzeug und Stiften lutschen. Die Kommission verweist auf Grenzwerte der Europäischen Agentur für Lebensmittelsicherheit, wonach ein Kind nicht mehr als 0,5 Mikrogramm Blei pro Kilogramm Körpergewicht und Tag aufnehmen sollte. Schon kleinste Mengen seien schädlich für die Entwicklung des kindlichen Gehirns. Der Europäischen Chemikalienagentur zufolge ist der Durchschnittswert von Blei im Blut europäischer Kinder bereits viermal höher als das vorgeschlagene Niveau. Deshalb soll jede weitere Einnahme so weit wie möglich verhindert werden.

Arten von Rechtsvorschriften der EU

Eine Verordnung ist ein Gesetz, das in allen Mitgliedstaaten direkt anwendbar und bindend ist. Es muss von den Mitgliedstaaten nicht in einzelstaatliches Recht umgesetzt werden; sehr wohl sind aber eventuell nationale Vorschriften zu ändern, damit sie mit der Verordnung übereinstimmen.

Eine Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten oder eine Gruppe von Mitgliedstaaten dazu, ein bestimmtes Ergebnis zu erzielen. In der Regel sind Richtlinien in einzelstaatliches Recht umzusetzen, um wirksam zu werden. Eine Richtlinie gibt also das Ziel vor, doch wie der einzelne Mitgliedstaat es erreichen möchte, entscheidet er selbst.

Ein Beschluss kann an Mitgliedstaaten, Gruppen oder Einzelne gerichtet sein. Er ist in allen seinen Teilen verbindlich. Beschlüsse ergehen zum Beispiel zu beabsichtigten Unternehmensfusionen.

Empfehlungen und Stellungnahmen haben keine bindende Wirkung.

5. Windeln für Almkühe

Die berüchtigte Windel für Almkühe geht auf einen PR-Gag bayerischer Bauernvertreter zurück, die öffentlichkeitswirksam gegen eine Verschärfung der *EU-Richtlinie 91/676/EWG* protestierten.

Tatsächlich enthält die sogenannte Nitratrichtlinie der EU Bestimmungen darüber, wie Düngemittel auf Hanglagen ausgebracht werden dürfen. Die Richtlinie sieht allerdings kein Verbot für Weidetiere auf Almwiesen vor. Ziel ist, Bäche, Flüsse und Seen sowie das Grundwasser sauber zu halten und eine Verschmutzung durch ausgewaschene Nitrate zu vermeiden. Nitrate gelangen hauptsächlich durch Mist, Gülle und Kunstdünger in den Boden.

6. Einheitsgröße für Kondome

Ein immer wieder gebrachtes Beispiel für angeblich sinnlose Verordnungen sind die Vorgaben zur »Einheitsgröße« für Kondome. Die Geschichte geht auf die *EU-Richtlinie 93/42/EWG* zurück, mit der ein Kondom als Verhütungsmittel und damit als Medizinprodukt der »Klasse II b« eingestuft wurde.

Tatsächlich schreibt die EU keine bestimmten Einheitsgrößen vor, sondern verweist auf die Zahlen vom Europäischen Komitee für Normung (CEN), einem Zusammenschluss europäischer Wirtschaftsunternehmen, nach denen für ein Kondom eine Mindestlänge von 16 Zentimetern und eine Wandstärke von 0,04 Millimetern gefordert sind.

7. Pommes-Verbot

Eine Welle der Empörung schlug den Eurokraten aus Brüssel entgegen, als im Jahr 2017 Schlagzeilen von einem nahenden »Verbot von Pommes frites« kündeten.

Die EU-Kommission sah sich daraufhin gar zu einer

Pressemitteilung genötigt: »EU will weder Pommes noch knuspriges Brot verbieten«, hieß es darin.

Tatsächlich brachte die *EU-Verordnung 2017/2158* neue Vorschriften zur Senkung des Acrylamidgehalts in Lebensmitteln. Acrylamid ist krebserregend, wie ein Gutachten der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) bestätigt.

Der Stoff entsteht bei der Zubereitung von Lebensmitteln unter hohen Temperaturen - beim Braten, Frittieren, Rösten und Backen - aus natürlich vorhandenem freien Asparagin (einer Aminosäure) und Zuckern, vor allem in Produkten auf Kartoffel- oder Getreidebasis sowie in Kaffee und Kaffeeersatz.

Die neuen Vorgaben sehen u.a. vor, Pommes nicht übermäßig zu frittieren und Brot möglichst hell zu backen.

8. Bierkrug-Verbot

Für Aufregung sorgte auch ein angebliches Verbot von traditionellen Bierkrügen. Die Bayern schäumten daraufhin stärker als ihr Bier, und erneut musste die EU-Kommission mit einer Pressemitteilung die Dinge ins rechte Lot rücken.

Tatsächlich regelt die *EU-Richtlinie 2004/22/EG über Messgeräte*, dass neu hergestellte Trinkgläser, die in Gaststätten benutzt werden, einen Eichstrich erhalten, damit der Gast feststellen kann, dass tatsächlich so viel im Glas ist wie vom Verkäufer angegeben. Steinkrüge dürfen aber nach wie vor weiter verwendet werden.

9. Aus für Marmelade

Wochenlang hielt der »Marmeladestreit« ganz Österreich in Atem. Das Aus der Austro-Bezeichnung »Marmelade« zugunsten des deutschen Begriffes »Konfitüre« kratzte am heimischen Selbstbewusstsein.

Auch heute noch greift man gern auf das Marmelade-Beispiel als vermeintliches Sinnbild Brüsseler Allmachtsphantasien zurück.

Tatsächlich ist der Streit seit 2004 beigelegt, nachdem die EU-Verkehrsminister sich auf eine Ausnahmeregelung für Österreich einigen konnten. Produzenten dürfen beim Vertrieb in Österreich die Bezeichnung »Marmelade« beibehalten. Für den Export müssen sie jedoch »Konfitüre« verwenden.

Österreich hatte zuvor der »Konfitüre«-Regelung in der *EU-Richtlinie 2001/113/EG* übrigens zugestimmt und es verabsäumt, eine Ausnahmeregelung zu verlangen.

10. Blutschokolade und Schildlausjoghurt

Vor der Abstimmung über Österreichs EU-Beitritt kampagnisierte die FPÖ, angeführt von Jörg Haider, gegen die EU und warnte vor schrecklichen Auswüchsen wie Blutschokolade und Schildlausjoghurt im Supermarktregal.

Tatsächlich ist an der Blutschokolade nichts dran. Die *EU-Richtlinie 2000/36/EG* über Kakao- und Schokoladeprodukte für die menschliche Ernährung zählt auf, welche Bestandteile in Schokolade enthalten sein dürfen. Blut gehört nicht dazu.

Die Schildlausjoghurt war zumindest nicht komplett aus der Luft gegriffen. In Spanien wurde beispielsweise Karmin, ein von Schildläusen produzierter Farbstoff, zum Färben von Joghurts eingesetzt.

Karmin ist als Lebensmittel-farbstoff E 120 zugelassen und wird in einigen farbigen Getränken und Süßigkeiten verwendet; mittlerweile wird aber meist der günstigere, künstlich hergestellte Farbstoff Cochenillerot A (E 124) eingesetzt.



The Taste of Sri Lanka colombo hoppers

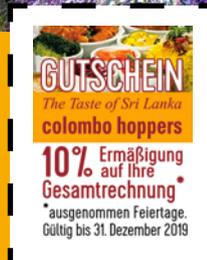
Schon immer war es unser größtes Anliegen, die kulinarischen „Schätze“ Sri Lankas gebührend zu präsentieren und das typische Flair der tropischen Insel auch hier in das Herz Europas zu bringen. Als Sri Lanka-Restaurant in Österreich wollen wir unsere Gäste verzaubern und Ihnen ein Erlebnis für alle Sinne bieten.

Unter dem Motto „Für jeden Geschmack etwas Besonderes“ servieren wir bereits seit 30 Jahren unsere Spezialitäten. Das Eindrucksvolle an den Gerichten ist die unvergleichliche Geschmacksvielfalt, die durch liebevolles Abstimmen der einzelnen Bestandteile erreicht wird. Unsere Speisen – vegetarische und vegane Genüsse wie auch Fleisch- und Fischgerichte – setzen sich aus vielen verschiedenen köstlichen Zutaten zusammen und haben deshalb ihr einzigartiges exotisches Aroma.

Die typische Eigenart der Leckerbissen, die von den überlieferten Rezepturen herrührt, trifft auch den europäischen Geschmack. Speisen aus Sri Lanka sind prinzipiell mild und aromatisch, werden aber auf Ihren Wunsch auch (sehr!) scharf zubereitet. Unser Mittagsbuffet zeichnet sich durch das Zusammenspiel von verschiedenen Gemüsesorten, Hülsenfrüchten und Fleischgerichten aus. Daher lautet auch das Motto unseres Mittagsbuffets „Köstlichkeiten auf gesunder Basis“.



colombo hoppers Rest. betr. g. m. b. H.
1050 Wien, Schönbrunner Strasse 84 im Hof
M: +43 676 320 66 28
W. www.colombohoppers.com





»Wir brauchen mehr bezahlbare Mietwohnungen«

Barbara Steenbergen, Leiterin des EU-Büros der internationalen Mietervereinigung in Brüssel, spricht im Fair-Wohnen-Interview über leistbares Wohnen in Europa und erklärt, warum eine Zielgruppendefinition der EU zum Problem für sozialen Wohnbau geworden ist.

Wer ist in der IUT vertreten?

Die IUT vertritt 69 Mitgliedsverbände aus 45 Ländern – weltweit. Was die Anzahl der Mitglieder betrifft, sind die europäischen Verbände – beispielsweise Deutschland, Frankreich und Schweden – am stärksten, weil es hier den größten Organisationsgrad gibt und ein Großteil der Menschen zur Miete wohnt. In Österreich (*die Mietervereinigung ist als Gründungsmitglied Teil der IUT, Anm.*) ist die Mitgliederzahl naturgemäß kleiner, dafür ist man hier umso schlagkräftiger. In Dänemark gibt es derzeit viel Zulauf aufgrund des umstrittenen Ghetto-Gesetzes der Regierung.

Worum geht es bei diesem Gesetz?

Als »Ghetto« wird in Dänemark ein Stadtviertel eingestuft, wenn Kriterien wie eine erhöhte Arbeitslosen- und

Kriminalitätsrate zusammenkommen. Anstatt in Bildung, Arbeit und sichere Nachbarschaften zu investieren und den Menschen zu helfen, diskutiert die Regierung sogar darüber, ganze Wohnblöcke abzureißen, um die Anzahl der Sozialwohnungen zu reduzieren. Menschen sollen aus diesen Gebieten ausgewiesen werden. Keiner weiß jedoch, wo diese Menschen leben sollen. Da wird einem angst und bange.

Dänemark galt doch lange als weltförfen und fortschrittlich...

Skandinavien galt lange relativ immun gegen rechtspopulistische Strömungen, es ist jedoch eine Radikalisierung eingetreten. Parteien vom rechten Rand, wie zum Beispiel die dänische Volkspartei, die aus dem Neonazi-Milieu entstanden

Schwedendemokraten oder die rechtspopulistischen Basisfinnen, erhalten viel Zulauf. Das ist einerseits alarmierend, andererseits entwickelt sich daraus auch eine Gegenbewegung und immer mehr Leute entdecken die Wichtigkeit der Mietervereine als solidarische Institutionen.

Das Büro der IUT befindet sich in Brüssel. Warum? Weil man näher an den sogenannten »Institutionen« dran ist?

Wir haben 2008 in Brüssel unser »Verbindungsbüro zu den EU Institutionen« eingerichtet. Grund dafür ist, dass 80% der Gesetzgebung von den EU-Institutionen – also Kommission, Rat und Parlament – kommen. Bis die Gesetze in den Mitgliedsländern Gestalt annehmen, vergehen oft 2-3 Jahre. Dann kann es bereits zu spät sein,

noch etwas zu ändern. Wenn man also bei der Gesetzgebung gehört werden will, muss man direkt beim Entstehungsprozess in Brüssel dabei sein.

Wie sieht die Tätigkeit der IUT in Brüssel aus?

Wir agieren als politische Interessenvertretung der Mieter und finden durchaus Gehör. Wir vertreten die Interessen der Mieter fundamentalrechtlich mit dem Recht auf Wohnen als übergeordnetem Element. Dazu kommen Mieterschutz und Stärkung der Verbraucherrechte. Die großen Themen der staatlichen Beihilfen und der Daseinsvorsorge wiederum fallen in den Bereich Wettbewerbspolitik. Nach dem Motto »Starke helfen Schwachen« plädieren wir für den Export von mehr Mieterschutz in Länder, die in diesem Bereich Aufholbedarf haben. Von daher versteht sich die IUT als Solidargemeinschaft und Teil der sozialen Bewegung.

Wo gibt es Aufholbedarf in Sachen Mieterschutz?

Ganz vereinfacht: die starken Mieterverbände in Nordwest und Zentraleuropa können den Aufbau eines sozialen Mietrechtes und einer sozialen Wohnbauförderung exportieren. In Osteuropa liegen die Gründe für den weniger ausgeprägten Mieterschutz darin, dass nach dem Fall des Eisernen Vorhangs viele Sozialwohnungen privatisiert wurden. Dort leben jetzt die sogenannten »poor owners« – arme Eigentümer. Diese Wohnungseigentümer haben sich nicht organisiert. Jeder ist mehr oder weniger auf sich allein gestellt, daher sind große Investitionen wie eine Sanierung der Heizungsanlage oder des Daches in einem großen Plattenbau finanziell kaum möglich und werden deshalb oft auch nicht durchgeführt.

Beim Export nach Südeuropa spreche ich von Spanien und Italien. Dort gibt es eine Eigentümerkultur. Das liegt historisch zum Teil in den politischen Systemen dort begründet, die den Eigentumserwerb massiv forciert haben. Viele wurden dadurch zwar Eigentümer, waren aber ihr Leben lang gebunden – als »Mieter der Bank«, wie wir es nennen. Wer dort

eine Wohnung sucht, muss eine große Hypothek aufnehmen, weil es kein ausreichendes Mietangebot im bezahlbaren Segment gibt.

Seitens der EU ist ja eine gewisse Anzahl von Mietverhältnissen erwünscht, weil dadurch die Mobilität der Arbeitskräfte sichergestellt werden soll...

In der EU-Terminologie nennt sich das »Labour Mobility«. Das ist der Kommission und der Mehrheit der Mitgliedstaaten sehr wichtig. Aus unserer Sicht kann sich nicht alles nur darum drehen, den Konzernen Arbeitskräfte zuzuführen. Aus unserer Sicht geht es um die Bezahlbarkeit des Wohnens. Wenn ein Mieter zu viel für das Wohnen ausgeben muss, wird sein ganzer Lebensentwurf fragil. Leistbares Wohnen ist ein Gradmesser für die soziale Gerechtigkeit, weil die Wohnkosten in jedem Haushalt den größten Teil des Budgets verschlingen. Das ist unser Ansatz und ich habe den Eindruck, dass das immer mehr Leute



Barbara Steenberg leitet das IUT-Büro in Brüssel.

auch verstehen. Das ist nicht allein unser Verdienst, sondern auch der Tatsache geschuldet, dass in der Mehrheit der europäischen Staaten in den letzten 30 Jahren die Investitionen in den sozialen Wohnbau massiv zurückgefahren wurden. Die EU selbst spricht von einer jährlichen Investitionslücke von 57 Milliarden Euro.

Vor kurzem ist eine europäische Bürgerinitiative („Housing for all“) gestartet, die exakt diese Investitionen thematisiert. Was trauen Sie dieser Initiative zu?

Wenn die Millionen-Hürde (für eine europäische Bürgerinitiative sind 1 Million Unterschriften nötig, Anm.)

geschafft wird, bringt das wichtigen Rückenwind für unsere Arbeit. In Österreich wird die Initiative von der Mietervereinigung unterstützt, was es einfacher macht, das nötige Quorum (13.500 Unterschriften, Anm.) zu erreichen. Schwierig wird es in größeren Ländern, in denen es keine starke Mieterbewegung gibt oder der Wohnungsmarkt im Wesentlichen eigentumsgeprägt ist. In Polen oder Spanien beispielsweise, wo eine organisierte nationale Mietervertretung fehlt, braucht die Initiative mehr als 38.000 bzw. 40.000 Unterstützer. Dennoch sind wir zuversichtlich, das Thema leistbarer Wohnraum brennt europaweit auf den Nägeln und wir hoffen, die Menschen zur Europawahl und zur Bürgerinitiative zu mobilisieren.

Was ließe sich auf EU-Ebene in Bezug auf leistbares Wohnen verbessern?

Ein Ergebnis unserer Aktivitäten ist der Aktionsplan der EU-Städtepartnerschaft für bezahlbares Wohnen. Darin findet sich ein konkretes gesetzgeberisches Paket an Maßnahmen.

Ein zentraler Punkt ist, dass Investitionen in Bildung, Gesundheit oder Wohnen nicht als Neuverschuldung im Sinn der Maastricht-Grenze (max. 3% des Bruttoinlandsproduktes, Anm.) gelten sollen. Weitere Punkte sind unter anderem Miet- und Preiskontrollen, verpflichtende Quoten für sozialen Wohnbau, Maßnahmen gegen Bodenspekulation und Gentrifizierung. Eine unserer wesentlichen Forderungen ist die Abschaffung der Zielgruppendefinition im sozialen Wohnbau, die massive Investitionen in den geförderten Wohnbau verhindert.

Die Definition, dass der soziale Wohnbau nur sozial Schwächeren zugutekommen darf, ist ein Problem?

Ja, weil es eine offene Flanke für Wettbewerbsklagen gibt. Wenn eine Gemeinde einem gemeinnützigen Investor im Rahmen eines Vergabeverfahrens den Zuschlag zu einem Wohnbauprojekt erteilt und in den Kriterien eine soziale Durchmischung, also auch der Zugang für mittlere Einkommensgruppen gefordert war, kann ein anderer – beispielsweise ein ▶

privater – Investor klagen, denn laut geltendem EU-Recht sind die Zielgruppe des öffentlich subventionierten Wohnbaus nur sozial benachteiligte Bürger. Weil der Markt derzeit heiß umkämpft ist, kommt es zu vielen Wettbewerbsklagen, etwa in Schweden, in den Niederlanden, in Frankreich. Das lähmt auch die Investitionstätigkeit. Denn kein Investor kann für die nächsten 30 oder 40 Jahre planen, wenn er nicht weiß, ob er eventuell Subventionen zurückzahlen muss. Das muss europäisch geregelt werden. In den beiden anderen Bereichen der Daseinsvorsorge – Bildung und Gesundheit – gibt es ja auch keine Zielgruppendefinition. Diese Definition existiert nur im Bereich des sozialen Wohnbaus. Aber die EU-Kommission bewegt sich nicht ohne massiven Druck aus den Mitgliedsstaaten. Der Anschlag für eine Änderung des Beihilfenrechts muss also von den Mitgliedsstaaten kommen, hier sind die jeweiligen Bundesregierungen gefordert. Um den Druck zu erhöhen, stellen wir den gemeinsamen Aktionsplan der Städtepartnerschaft jetzt auch überall national vor. Wir haben drei Jahre für eine Mehrheit gekämpft – am Tisch saßen die Mitgliedsstaaten, die Kommission, die Europäische Investitionsbank, die Städte. Jetzt haben wir diese Mehrheit erzielt und müssen das umsetzen.

Wir wollen sozialen Wohnbau für breite Bevölkerungsschichten, der Mittelstand soll davon nicht ausgeschlossen werden. In Österreich ist diese Problematik nicht so stark spürbar, weil es durch Gemeindewohnungen und geförderte Wohnungen noch einen Mietendeckel gibt. In vielen anderen Ländern gibt es aber extreme Preisexplosionen und lange Wartelisten für Sozialwohnungen. Den Mietern bleibt dann nicht mehr viel übrig, als auf den privaten Markt auszuweichen. In Berlin haben sich die Wohnkosten in den letzten 10 Jahren verdoppelt, z.B. in Neukölln. Eine schleichende Enteignung der Mieterinnen und Mieter. Wenn nicht gegengesteuert wird, zahlt man angesichts der angespannten Marktlage bald 16-17 Euro Miete pro Quadratmeter.

Stichwort Berlin: Derzeit wird dort ja diskutiert, die großen Konzerne

zu enteignen. Lange Zeit ist man den umgekehrten Weg gegangen und hat soziale Wohnungen verkauft. Das hat aber scheinbar nichts gebracht...

Es war ein Kardinalfehler, die öffentlichen Wohnungen zu verkaufen. Deutschland hat alles gemacht, was man in diesem Bereich nicht machen sollte. Teilweise war das auch der deutschen Einheit geschuldet, in deren Folge die Kommunen große Defizite hatten. In Dresden zum Beispiel sind 38.000 Wohnungen auf einen Schlag verkauft worden, und die Stadt war schuldenfrei. Aber nicht für lange. Nun müssen Belegungsbindungen für teures Geld auf dem Privatmarkt zugekauft werden. Jede Stadt braucht einen festen Bestand von Sozialwohnungen. Internationale Investoren haben unglaubliche Spekulationsgewinne gemacht: teilweise wurden durch En-bloc-Aufkäufe 10.000 Euro für Wohnungen bezahlt, die anschließend umgewandelt und für 100.000 Euro wieder verkauft wurden. Die Investoren sind aber nicht nur deutschland-, sondern europaweit unterwegs und versuchen jetzt alles zu kaufen, was nicht niet- und nagelfest ist. Es braucht internationale Strategien gegen die massiven Investitionen von ausschließlich profitorientierten Unternehmen auf den Wohnungsmärkten. Der Ausverkauf unserer Städte muss durch gezielte Anti-Spekulationsgesetze verhindert werden. Die Enteignungsdebatte zeigt die Notwendigkeit eines Umdenkens, eines Systemwechsels – nicht nur in Deutschland. Wir brauchen mehr bezahlbare Mietwohnungen für alle statt Rendite für wenige.

Letzte Frage zum Thema Kurzzeitvermietung: Strebt man hier eine europäische Lösung an oder sollen das die Mitgliedstaaten alleine lösen?

Man muss das eine tun und das andere nicht lassen. Großinvestoren wandeln derzeit sehr viele Wohnungen in Kurzzeitvermietung um und entziehen dem Markt dadurch regulären Wohnraum. Auf städtischer Ebene muss man daher konkrete Regeln für die Kurzzeitvermietung erlassen. Die Städte müssen also ihre Hausaufgaben machen, und meines Erachtens ist es in den meisten touristisch attraktiven Großstädten Europas

bereits passiert – in verschiedenen Varianten, von zeitlichen Befristungen bis hin zur Beschränkung der Vermietung auf einzelne Zimmer. Problematisch bleibt der Vollzug dieser Maßnahmen. Paris hat jüngst Airbnb auf Zahlung einer Geldstrafe von 12,5 Millionen Euro verklagt, da 1.000 nicht bei der Stadt registrierte Wohnungen weiter im Portal beworben wurden.

Nichtsdestotrotz muss man auch auf europäischer Ebene handeln. Es läuft ja bereits eine Beschwerde der European Holiday Home Association – das ist die Lobby der Kurzzeitvermieter – gegen verschiedene Regelungen auf städtischer Ebene. Die EU-Kommission hat sich bei diesem Thema bisher etwas naiv verhalten und meint, dass Kurzzeitvermietung Teil der Sharing Economy ist – wobei man die Sharing Economy nun ja auch fördern wollte. Man muss aber auch sehen, dass es Auswüchse gibt und ein Marktversagen. Vor kurzem haben die Städte Barcelona und Amsterdam – die massiv von diesem Problem betroffen sind – bei einer Anhörung im europäischen Parlament dargestellt, wie rasch und über welch verschlungene Konglomerate in diesem Sektor Geld bereitgestellt und teilweise weißgewaschen wird. Im Nachhinein ist es kaum mehr möglich, die Herkunft des Geldes nachzuvollziehen und die Investoren steuerlich zur Rechenschaft zu ziehen. Die progressiven Parteien im EU-Parlament haben gefordert, dass es eine Art von Register gibt, in dem eingetragen werden soll, wer die Immobilien kauft und wer der wirtschaftlich Begünstigte ist. Dazu gibt es im Bereich des Immobiliensektors noch gar keine Transparenz. Das muss Europa ernsthaft anpacken.

i International Union of Tenants

Die International Union of Tenants (IUT), gegründet 1926, ist das Sprachrohr für 69 Mieterorganisationen aus 45 Ländern und betreibt Büros in Brüssel und Stockholm. Die MVÖ ist Gründungsmitglied der IUT.

Mehr Infos unter: www.iut.nu

Europäische Bürgerinitiative »Housing for All« gestartet

Dramatische Wohnungsnot in Europas Städten erfordert dringend bessere EU-Gesetzgebung.

»Mit dem Menschenrecht auf leistbares Wohnen wird heute in ganz Europa spekuliert. Großinvestoren setzen auf hohe Renditen und kaufen ganze Stadtteile auf. Dazu kommt, dass Immobilien als eine sichere Anlageform auch für kleinere Vermögen gelten. Diese Faktoren lassen die Boden- und Immobilienpreise explodieren«, sagt Karin Zauner-Lohmeyer, Sprecherin der Europäische Bürgerinitiative »Housing for All«.

Die Wienerin hat gemeinsam mit Verbündeten aus Spanien, Schweden, Deutschland, Kroatien, Zypern und Portugal »Housing for All« ins Leben gerufen.

Mehr geförderter Wohnbau in Europa

»Das Politikfeld Wohnen liegt in der Kompetenz der Mitgliedsstaaten. Dennoch werden Städte und Kommunen durch rechtliche Vorgaben der EU stark beschränkt, wenn sie in sozialen und leistbaren Wohnraum investieren wollen. Wir fordern daher von den EU-Gesetzgebern bessere rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen für mehr bezahlbares und soziales Wohnen«, so Zauner-Lohmeyer.



Karin Zauner-Lohmeyer, Sprecherin der Bürgerinitiative »Housing for All«



Elke Hanel-Torsch, Landesvorsitzende der MVÖ Wien

Die fünf Forderungen:

1. Erleichterung des Zugangs für alle zu leistbarem und sozialem Wohnbau
2. Keine Anwendung der Maastricht-Kriterien auf öffentliche Investitionen in bezahlbaren und sozialen Wohnbau
3. Besserer Zugang zu EU-Finanzmitteln für gemeinnützige und nachhaltige Wohnbauträger
4. Soziale und wettbewerbsgerechte Regeln für Kurzzeitvermietungen über Online-Plattformen
5. Kleinräumige statistische Erfassung des Wohnbedarfs in Europa Wohnen

Ziel: Mehr als 1 Million Unterschriften in einem Jahr

Werden innerhalb eines Jahres mehr als eine Million Unterschriften in ganz Europa gesammelt und in sieben Staaten eine festgelegte Mindestanzahl an Unterstützungserklärungen erreicht, dann müssen die Anliegen sowohl von der EU Kommission als auch vom Europäischen Parlament behandelt werden. »Wir brauchen mehr neue, bezahlbare Wohnungen, hier ist die EU in der Pflicht«, erklärt Elke Hanel-Torsch, Landesvorsitzende der Mietervereinigung Wien. »Bitte unterschreiben Sie diese Initiative!«



Start-Presskonferenz von »Housing for All«: Vera Kovács, Andrej Holm, Karin Zauner-Lohmeyer, Nisan Jazairi, Toni Vazquez



Unterschreiben können Sie auf:
housingforall.eu.

Bitte beachten Sie: In Österreich wird für die Unterzeichnung die Nummer des Reisepasses oder des Personalausweises benötigt.

Harte Kritik an geplanter WGG-Novelle

Die Bundesregierung plant eine Neuregelung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG). Die Experten der Mietervereinigung (MVÖ) haben sich den Gesetzesentwurf im Detail angesehen und eine kritische Stellungnahme verfasst.

Aus Sicht der MVÖ verfehlt die geplante Novelle ganz klar das Ziel, leistbares Wohnen für eine breite Bevölkerungsschicht auch in Zukunft sicherzustellen, weil preisgeschützter Wohnraum auf Dauer dem Mietwohnungsmarkt entzogen wird. Einige der geplanten Maßnahmen führen gar zu einer Verteuerung für die Mieter.

Kritik an Kaufoption

Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass – statt wie bisher nach 10 Jahren – Mieter künftig bereits nach 5 Jahren das Recht besitzen, die Wohnung zu kaufen.

Die MVÖ sieht die Eigentumsoption generell kritisch, weil es nach dem Erwerb weder bisher, noch nach der geplanten Neuregelung eine dauerhafte Deckelung der Miete im Falle einer Weitervermietung gibt.

Preisschutz endet nach 15 Jahren

Im vorliegenden Entwurf soll für die Dauer von 15 Jahren nach Eigentumserwerb ein beschränkter Mietzins (Richtwert) zur Anwendung gelangen. Durch die Aufhebung des Preisschutzes nach 15 Jahren ab Erwerb des Wohnungseigentums wird dem Markt preisgeschützter Wohnraum entzogen, für den zunächst in großem Ausmaß öffentliche Förderungsgelder aufgewendet wurden. Dadurch

wird das Prinzip, dass eine Inanspruchnahme von öffentlichen Förderungsgeldern für die Errichtung/Sanierung von Wohnraum dazu führt, dass diese Objekte im Interesse der Allgemeinheit einem Preisschutz unterliegen, weiter ausgehöhlt.

Mietzinserhöhungen

Eine Verschlechterung für Mieter versteckt sich nach Ansicht der MVÖ in der geplanten Änderung des §14 Abs 1, in dem nun die Anwendbarkeit des Konsumentenschutzgesetzes ausgeschlossen wird. Dadurch verlieren Mieter den Schutz vor unvorhergesehenen Mietzinserhöhungen. Die Mieter müssten künftig auch all jene Mietserhöhungen tragen, die ihnen im Vertrag gar nicht oder nur sehr unklar mitgeteilt wurden; und auch dann, wenn sie sachlich nicht gerechtfertigt sind.

Günstige Grundmiete erst viel später

Durch die geplante Neuregelung, dass ein Absenken auf die »Grundmiete« erst erfolgen soll, wenn eine Refinanzierung auch der eigenmittelfinanzierten Instandhaltungsvorlagen erfolgt ist, wird dazu führen, dass gemeinnützige Bauvereinigungen erst Jahre nach Auslaufen der Finanzierungsbestandteile auf die »Auslaufannuität« absenken werden. Die geplante Regelung würde eine Mehrbelastung für

die Nutzungsberechtigten bedeuten, da die günstige »Grundmiete« erst viel später als derzeit erreicht werden würde.

Stellungnahme zum Download

Die MVÖ hat zu einigen weiteren geplanten Änderungen kritische Anmerkungen verfasst. Die Stellungnahme der MVÖ ist im Volltext als PDF-Download verfügbar:



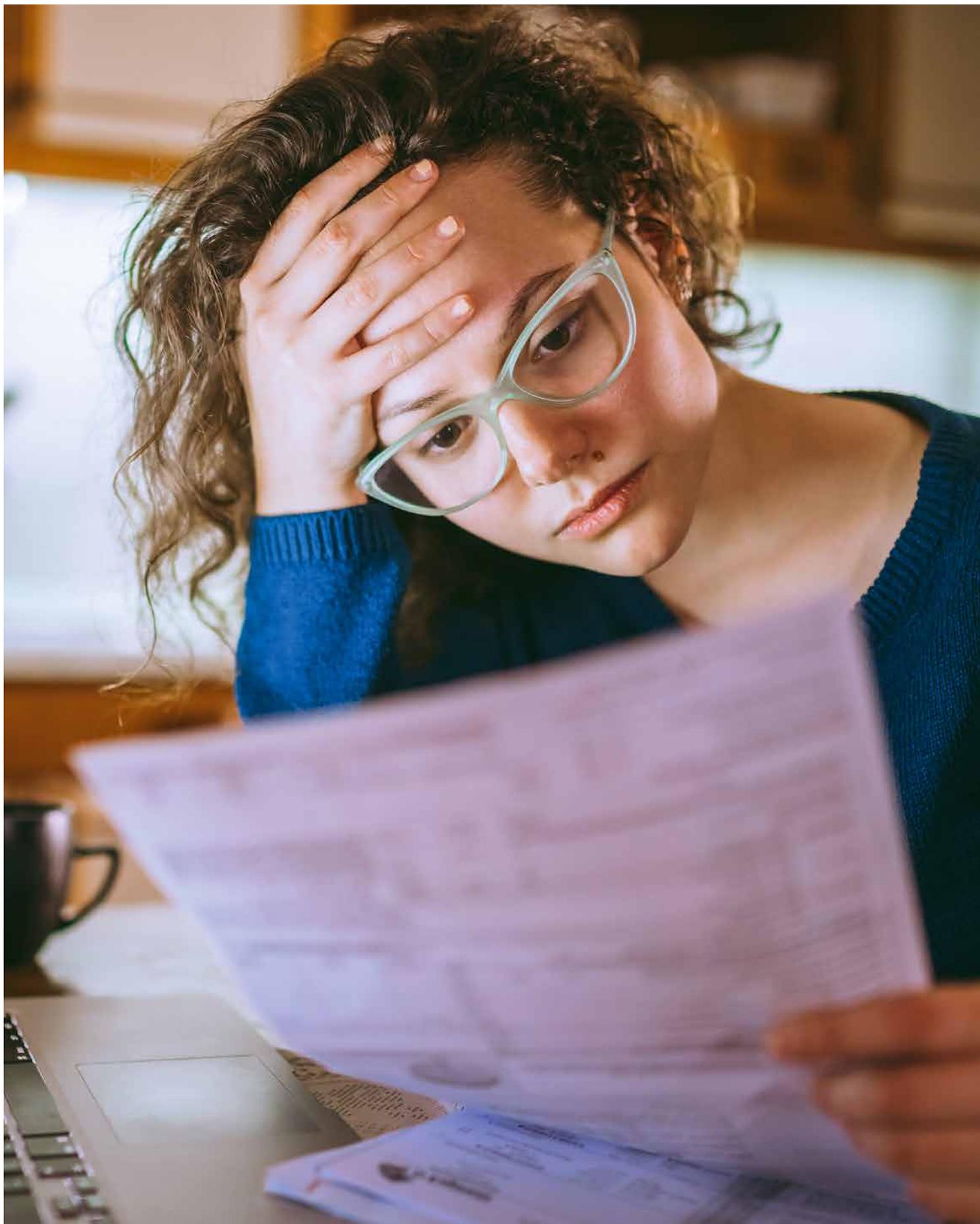
»Aushöhlung von Mieterrechten«

Harte Kritik am Regierungsentwurf kommt aus der SPÖ. Wohnbausprecherin Ruth Becher bezeichnete die Vorlage als »Coup zur weiteren Aushöhlung von Mieterrechten«. Neben höheren Kosten für bestehende und künftige Mieter drohten »weitreichende Verschlechterungen«, darunter auch eine Ausweitung der Befristungsmöglichkeiten, so Becher. »Wir werden einen Abänderungsantrag im Plenum des Nationalrates einbringen«, kündigt Becher gegenüber *Fair Wohnen* an. »Noch ist Zeit, die absehbar negativen Folgen des geplanten Gesetzes im Sinne der Mieter zu ändern.«



SPÖ-Wohnbausprecherin Ruth Becher kündigt Abänderungsantrag an.

STIEGE 4



Mieten wieder teurer: Regierung erhöht Richt- werte um mehr als 4 Prozent

Seit April gelten höhere Richtwerte für Altbauwohnungen. Das bringt nicht nur einen Anstieg der Mieten, sondern auch der Lagezuschläge und macht Wohnen für hunderttausende Mieter erneut empfindlich teurer.

Seit April 2019 gelten österreichweit neue Richtwertmieten, nachdem die Bundesregierung im März eine Erhöhung – im Schnitt um mehr als 4 Prozent (!) – beschlossen hatte. Die Mietervereinigung (MVÖ) hatte zuvor noch gefordert, die Erhöhung auf unbestimmte Zeit auszusetzen. Ein entsprechender Antrag der SPÖ wurde jedoch von den Regierungsparteien im Parlament nicht behandelt.

»Einmal mehr hatte die Regierung Gelegenheit, weitere Belastungen für Mieter abzuwenden. Einmal mehr hat die Regierung jedoch gezeigt, dass ihr die Interessen von hunderttausenden Mietern egal sind«, sagt Elke Hanel-Torsch, Landesvorsitzende der MVÖ Wien und erinnert an die von ÖVP/FPÖ im Dezember abgelehnte Senkung der Wohnkosten durch die Streichung der Mehrwertsteuer auf Mieten.

300.000 Mieter betroffen

Von der Erhöhung der Richtwertmieten sind in Österreich über 300.000 Mieter betroffen; alle, die in Altbauten leben, deren Vertrag nach dem 28.2.1994 abgeschlossen wurde und die einen Richtwertmietzins vereinbart haben.

Für einen Mieter einer 80-Quadratmeter-Wohnung in einem Altbau in Wien bedeutet die Erhöhung Mehrkosten von über 240 Euro im Jahr. Da die Richtwerte für jedes Bundesland verschieden sind, ergeben sich auch unterschiedliche Erhöhungen (siehe Tabelle).

Lagezuschläge steigen mit

Mit der Erhöhung der Richtwertmiete steigen in der Folge auch die Lagezuschläge, weil laut Richtwertgesetz (*RichtWG*) die Grundkostenanteile angepasst werden müssen.

In der Wiener Innenstadt ist somit seit Anfang April ein Höchstbetrag von 12,21 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche als Lagezuschlag möglich – ein Plus von 11% gegenüber dem bisherigen Wert von 10,93 Euro. In Teilen der Bezirke innerhalb des Gürtels liegen die neuen Lagezuschläge bei 4,62 Euro (*bisher 4,16*) bzw. 3,63 Euro (*3,34*) und 2,48 Euro (*2,18*).

Kein Lagezuschlag ist dagegen nach wie vor in Gebieten mit (unter-)durchschnittlicher Lage möglich. Dies gilt für Gründerzeitviertel sowie Teile des 2.-23. Bezirks.



Elke Hanel-Torsch
ist Landesvorsitzende
der Mietervereinigung
Wien

Preisexplosion stoppen

Als größte Mieterschutzorganisation Österreichs erneuert die MVÖ ihre Forderung, die Explosion der Wohnkosten zu stoppen.

Die Mieten steigen sowohl im Neubau als auch im Altbau deutlich stärker als die Einkommen. Das trifft vor allem junge Menschen und Familien, die in der Stadt kaum noch bezahlbare Wohnungen finden. »Wir brauchen endlich ein Mietrecht für alle mit klaren Preisgrenzen. Unsere Vorschläge dazu liegen auf dem Tisch«, nimmt Hanel-Torsch die Bundesregierung in die Pflicht.

Neue Richtwerte (pro m ² Nutzfläche und Monat)		
Bundesland	ab 1.4.2019	bis 31.3.2019
Burgenland	5,30 €	5,09 €
Kärnten	6,80 €	6,53 €
Niederösterreich	5,96 €	5,72 €
Oberösterreich	6,29 €	6,05 €
Salzburg	8,03 €	7,71 €
Steiermark	8,02 €	7,70 €
Tirol	7,09 €	6,81 €
Vorarlberg	8,92 €	8,57 €
Wien	5,81 €	5,58 €

Betriebskosten: Zeit für die Abrechnung

Ende Juni ist die jährliche Betriebskosten-Abrechnung fällig. Warum es sich für Mieter lohnt, die Abrechnungen genau zu kontrollieren und im Zweifel von den Experten der Mietervereinigung prüfen zu lassen.

Der 30. Juni 2019 ist ein wichtiger Stichtag für Mieter; denn bis zu diesem Tag muss die Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2018 vorgelegt werden. Die Mietervereinigung empfiehlt, die Abrechnung genau zu kontrollieren. Oft wird diese nämlich zu Lasten der Mieter falsch ausgefertigt - oder überhaupt nicht vorgelegt. »Wenn Sie bis 30. Juni keine Abrechnung erhalten haben, dann fordern sie diese von der Hausverwaltung oder vom Vermieter an. Unsere Experten sind gerne dabei behilflich. Als Mieter haben Sie das gesetzliche Recht auf eine Betriebskostenabrechnung«, sagt Elke Hanel-Torsch, Landesvorsitzende der Mietervereinigung Wien.

Welche Ausgaben zählen zu den Betriebskosten?

Für Altbauten, geförderte Neubauten und Genossenschaftswohnungen gibt es einen gesetzlichen Katalog an zulässigen Betriebskosten.

Nur Kosten, die im Gesetz genannt werden, dürfen an die Mieter weiterverrechnet werden.

»Reparaturarbeiten dürfen Mietern nicht als Betriebskosten verrechnet werden, weil diese aus der Mietzinsreserve zu decken sind«, erklärt Hanel-Torsch. »Oft werden auch zulässige Positionen überhöht vorgeschrieben. Das ist häufig beim Verwaltungshonorar, bei der Versicherungsprämie oder beim Hausreinigungsentgelt der Fall.«

Zulässige Betriebskosten

- Wasser/Abwasser und Wasserdichtheitsprüfung
- Eich-, Ables- und Abrechnungsgskosten für Kaltwasser, sofern es eine Vereinbarung dazu gibt
- Kanalaräumung, Müllabfuhr
- Entrümpelung, Schädlingsbekämpfung, Kehrgebühren
- Strom für Beleuchtung des Stiegenhauses und der Gemeinschaftsflächen
- Versicherungsprämien für Feuer, Haftpflicht und Leitungswasserschaden
- Versicherungsprämien für Glasbruch und Sturmschaden, wenn der Überwälzung mehr als die Hälfte der Mieter zugestimmt hat
- Verwaltungshonorar
- Hausreinigung inklusive Schneeräumung
- Öffentliche Abgaben
- Laufende Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen (Lift, Heizung, Waschküche, Grünanlagen, Gemeinschaftsräume etc.)

Zahlen Sie zu viel?

Die Mietervereinigung legt mit dem jährlich erscheinenden Betriebskostenspiegel repräsentative Vergleichswerte für private Altbauten in Wien vor. Im Abrechnungsjahr 2016 betrug die durchschnittlichen monatlichen Nettobetriebskosten pro Quadratmeter Nutzfläche rund 2,03 Euro.



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



Die größten Brocken waren Versicherungsprämien (5,46 €/m²/Jahr) und Reinigungskosten (5,45 €/m²/Jahr), gefolgt von Wasser (4,35 €/m²/Jahr) und Verwaltungshonorar (3,43 €/m²/Jahr). In Häusern mit Aufzügen sind 2016 zusätzlich 2,80 €/m²/Jahr an Liftkosten angefallen.

Betriebskosten senken

Wie die Daten des Betriebskostenspiegels zeigen, machen Verwaltungshonorare und Versicherungsprämien mehr als ein Drittel der Betriebskosten aus. Die Mietervereinigung fordert seit jeher, dass diese Kosten nicht auf die Mieter abgewälzt werden dürfen.

Überprüfung ist auch rückwirkend möglich

Mieter können ihre Betriebskosten-Abrechnungen bis zu 3 Jahre rückwirkend überprüfen (lassen) und Einspruch erheben – sofern sie eine Kopie der Abrechnung haben. Achtung, Ausnahme: Bei Genossenschaftswohnungen gilt eine Frist von 6 Monaten für den Einspruch.

»Wenn Ihre Abrechnung deutlich von den Durchschnittswerten abweicht, rate ich zu einer Überprüfung bei unseren Experten«, sagt Hanel-Torsch. Allen Mitgliedern steht dieses Service kostenfrei zur Verfügung: »Wir helfen, zu viel Bezahltes zurückzufordern.«



i Die 10 häufigsten Fehler bei Betriebskostenabrechnungen

1. Verwaltungshonorar

Kosten wie Porti, Bankspesen, Telefongebühren oder Zinsen finden sich häufig in den Betriebskosten. Diese sind jedoch – im Altbau und geförderten Neubau – vom Verwaltungshonorar abgedeckt und dürfen nicht extra verrechnet werden.

2. Reparaturkosten

Reparaturen sind keine Betriebskosten. Eine Reparatur der Gegensprechanlage, des Stiegenhauslichts etc. dürfen den Mietern nicht als Betriebskosten verrechnet werden.

3. Wartungsverträge für Aufzüge

In vielen Häusern werden Vollwartungsverträge für Aufzüge abgeschlossen und diese gesamt über die Betriebskosten abgerechnet. In einem Vollwartungsvertrag sind jedoch neben den regelmäßigen Wartungen auch Reparaturen inkludiert. Diese stellen wiederum keine Betriebskosten dar. Wird trotzdem ein Vollwartungsvertrag abgeschlossen, so sind die Kosten aufzuteilen, sodass nur die Wartungen in der Betriebskostenabrechnung aufscheinen.

4. Sturmschaden- und Glasbruchversicherung

Nur wenn eine Mehrheit der Mieter dem Abschluss, der Änderung oder Erneuerung einer Sturmschaden- und Glasbruchversicherung zugestimmt hat, dürfen die Kosten weiterverrechnet werden.

5. Sonstiges

Häufig findet sich in Betriebskostenabrechnungen der Punkt »Sonstiges«. Darunter werden alle denkbaren Kosten verrechnet, die meist keine Betriebskosten darstellen.

6. Einnahmen

Oft findet sich in Betriebskostenabrechnungen keine Aufschlüsselung der Einnahmen. Eine Überprüfung ist jedoch sinnvoll, da mitunter die errechnete Nachzahlungshöhe nicht korrekt ist.

7. Entrümpelung

Die Räumung von nicht zuordenbaren Gegenständen oder Bauschutt stellt Betriebskosten dar. Können nachweislich abgestellte Gegenstände einzelnen Mietern oder Eigentümern zugeordnet werden, so sind die Kosten ausschließlich ihnen zu verrechnen.

8. Wasserkosten

Wenn sich im Gebäude Gewerbebetriebe befinden, die einen erhöhten Wasserverbrauch haben und nicht getrennt abgerechnet werden, ist es möglich, eine Refundierung dieser Kosten zu beantragen.

9. Betriebskostenschlüssel

Wenn im Haus Zu- oder Ausbauten erfolgen, muss der Verteilungsschlüssel neu berechnet werden. Die Betriebskostenschlüssel der bisherigen Mieter werden dadurch kleiner.

10. Guthaben

Das Betriebskostenguthaben wird oft nicht zur Fälligkeit am übernächsten Mietzinstermine ausbezahlt, sondern in die Betriebskostenabrechnung für das Folgejahr übertragen. Das ist nicht zulässig.

»Ich kann nicht mehr«

Als Mutter eines Teenagers steht Silvia Heinz* mit beiden Beinen auf dem Boden und in der Mitte unserer Gesellschaft – doch auf dem sogenannten »Wohnungsmarkt« findet sie seit Jahren keinen Platz. *Fair Wohnen* sprach mit ihr über die aufreibende Suche nach einer kleinen, leistbaren Wohnung in Wien.

Wieder eine Besichtigung, diesmal in Hernals: eine Maklerin eilt mit Heinz durch die Wohnung - Küche, Bad, WC, ein großes Zimmer. Nach ein paar Minuten ist die Besichtigung zu Ende, draußen warten schon die nächsten Interessenten. Heinz möchte eine Nacht darüber schlafen, bevor sie etwas unterschreibt. »Kann sein, dass es dann zu spät ist«, warnt die Maklerin. Noch auf dem Heimweg wirft Heinz ihre Bedenken über Bord und ruft die Maklerin an, um zuzusagen. Doch die Wohnung ist bereits vergeben.

»Kleine Wohnungen sind oft sofort weg«, erzählt die Mutter im Gespräch mit *Fair Wohnen*. Seit Jahren ist die 48-Jährige auf der Suche nach einer kleinen, günstigen Wohnung in Wien. 45 bis 55 Quadratmeter mit Wohnküche sollen es sein, plus ein Zimmer für ihren Sohn im Teenageralter. Als Alleinverdienerin muss Heinz aufs Geld schauen, mehr als 500 Euro kann sie fürs Wohnen nicht ausgeben.

Derzeit lebt Heinz mit ihrem Sohn in einem Altbau. Seit der Trennung von ihrem Lebensgefährten muss sie die Wohnkosten der 80-Quadratmeter-Wohnung

alleine schultern. Neben Arbeit, Haushalt und Kind bleibt nur wenig Zeit für die Wohnungssuche. Die langen Vormerklisten bei Genossenschaften hätten sie abgeschreckt, erzählt Heinz, und für eine Gemeindeförderung fehle ein »dringendes Wohnbedürfnis«, da sie zur Zeit mit Wohnraum versorgt sei. Bleibe also der private Markt.

»Die meisten Inserate sind schwammig formuliert«, klagt Heinz. »Die Wohnungssuche gleicht einem Vollzeitjob, ist extrem energieraubend.« Wegen der Kosten für Makler, Kaution und Umzug will sie einen unbefristeten Mietvertrag – doch diese würden mittlerweile kaum noch angeboten. Befristungen auf 3 oder 5 Jahre seien die Regel. Langsam verlasse sie ihre Kraft: »Ich kann nicht mehr.«

Wenig Trost findet Heinz in halbgaren Ratschlägen aus ihrem Umfeld wie »Zieh' aufs Land« oder »Schraub' deine Ansprüche runter«. Was sie wolle, sei doch keineswegs überzogen: »Ich will nur meine Wohnkosten aus eigener Tasche zahlen können.« Nachsatz: »Ich wage nicht daran zu denken, wie es Müttern mit mehreren Kindern geht.«



In ganz Österreich und vor allem auch in Wien steigen die Mieten deutlich stärker als die Einkommen. Wie Daten der Statistik Austria zeigen, liegt das Netto-Medianeinkommen der unselbstständig erwerbstätigen Österreicher seit dem Jahr 2000 an bzw. knapp unter der Inflation. Im selben Zeitraum steigen die Mieten aber stark an, wie die Grafik veranschaulicht:

*Name von der Redaktion geändert

Frischer Blick auf Österreichs Geschichte

Ein neuer, umfangreicher Band beleuchtet die vielfältigen Gründe für Migration und Flucht aus verschiedenen Perspektiven und zeichnet deren historische Entwicklung nach. Leser von *Fair Wohnen* haben die Chance, eines von fünf Exemplaren des Buches zu gewinnen.

Jenseits des Dauerstakkatos der PR- und Medienmaschinerie und der Social-Media-Empörungsblasen thematisiert ein neu erschienener Band die vielfältigen »Aspekte der österreichischen Migrationsgeschichte« – und nimmt dabei nicht nur einen historischen, sondern auch aktuellen Blickwinkel ein.

Das Buch ist ein erweiterter Sammelband der Abschlussarbeiten eines Lehrgangs der Wiener Bildungsakademie zum Thema. Die Beiträge spannen den Bogen von der Binnenmigration während der Habsburgermonarchie, der Flucht vor dem NS-Regime, der Arbeitsmigration in den 1960er-Jahren bis zu einem Ausblick in die Zukunft.

Lehrgangsleiter und Mitherausgeber Senol Grasl-Akkilic kritisiert im Vorwort, dass die Migrationsgesellschaft des Landes im »hegemonialen Narrativ« Österreich keinen entsprechenden Platz finde. »Österreich ist längst eine Migrationsgesellschaft geworden«, schreibt der Historiker Dirk Rupnow kurz darauf im ersten Beitrag des Buches. »In den derzeitigen hitzigen Debatten über Migration, Flüchtlinge und Integration wird immer noch das Offensichtliche geleugnet: dass Österreich schon längst ein Einwanderungsland geworden ist (und nicht jetzt erst dazu wird), das seit langem divers und plural ist (wie es schon immer gewesen ist) und das längst von Migration und Migrant/innen tiefgreifend verändert worden ist«, analysiert Rupnow.

Spannend und vielschichtig geht es auch weiter: Leseempfehlung!



Senol Grasl-Akkilic, Marcus Schober, Regina Wonisch (HG)

Aspekte der österreichischen Migrationsgeschichte
Edition Atelier

493 Seiten, kartoniert / broschiert mit zahlreichen Fotografien und Illustrationen
ISBN-13: 9783990650158
Erschienen im März 2019

Senol Grasl-Akkilic
ist Leiter des Lehrgangs »Migration & Zusammenleben« der Wiener Bildungsakademie.

Marcus Schober
ist Gemeinderat und Direktor der Wiener Bildungsakademie.

Regina Wonisch
ist Historikerin und Museologin und Leiterin des Forschungszentrums für historische Minderheiten in Wien.

Mitmachen & gewinnen!

Wir verlosen unter allen Einsendern 5 Exemplare des Buches »Aspekte der österreichischen Migrationsgeschichte«. So können Sie gewinnen: Senden Sie einfach eine E-Mail mit dem Kennwort »Buch« an gewinnen@mvoe.at. Einsendeschluss ist der 21. Juni 2019. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



Jung, wild, echt Waldviertel

Das »Auszeit« ist ein guter Grund für eine Reise ins Waldviertel – Klaus Hölzl hat sich dort mit seiner kulinarischen Interpretation regionaler und saisonaler Produkte eine Haube erkocht.

In der Marktgemeinde Gastern im Waldviertel, knapp zwei Autostunden von Wien, betreibt Klaus Hölzl Österreichs nördlichstes Haubenlokal. Der junge Koch ist im Nachbarort aufgewachsen, hat im Haubenlokal »Zum Topf« in Kaltenbach gelernt, später im Gastro-Tempel »Ikarus« in Salzburg gearbeitet. Vor drei Jahren eröffnete er das »Auszeit« im Gasterner Gemeindezentrum. Sein Konzept: Ein bodenständiges »Wirtshaus für alle. Bei uns kann man das Acht-Gang-Menü auch im Arbeitsgewand essen«, sagt Hölzl.

Während Hölzl es in seinem Wirtshaus gerne leger angehen lässt, nimmt er es in der Küche genau. Als Mitglied der *Euro-Toques*, der Vereinigung europäischer Spitzenköche, setzt er auf regionale und saisonale Produkte. Der Ehrenkodex des Vereins umfasse nicht nur die Herangehensweise des Kochs an seine Lebensmittel, sondern auch seinen Umgang mit dem Personal, wie Hölzl erklärt.

»Nordic Waldviertel« nennt er seine Philosophie. »Wir arbeiten vorwiegend mit regionalen Lebensmitteln. Wozu sollen wir Zander aus dem Ausland kaufen, wenn es Karpfen aus der Region gibt? Man muss auch nicht das ganze Jahr über Erdbeeren und Spargel auf der Karte haben.« Milchprodukte und Eier kommen von Bauern im Umkreis von wenigen Kilometern. Oft erhält der Koch auch ganze Produkte, etwa einen Hirsch und bemüht sich, alles zu verwenden, nicht nur naheliegende »Gustostückerl« wie Filet oder Rücken.

Eine Spezialität des Hauses ist Kaviar vom Karpfen aus der Region. „Kaviar vom Stör oder von der Forelle bekommt man ohnehin überall.“ In Szene setzt Hölzl den Karpfenkaviar mit einem Entenleberparfait und roten Rüben – ebenfalls aus der Gegend. Als Signature Dish wiederum

kredenz der Koch Gänse- oder Entenleber mit Chioggia-Rübe. Freilich lässt sich nicht alles im Waldviertel besorgen. »Natürlich habe ich auch Olivenöl in der Küche stehen«, sagt Hölzl. Auch hier sei es allerdings wichtig, auf höchste Qualität zu achten.

Hölzls Kochkunst lässt nicht

nur die Herzen regionaler Feinschmecker höher schlagen. Beim Wettbewerb »Junge Wilde« des Branchenblattes *Rolling Pin* hat er es mit »ein wenig provokanten« Gerichten unter die letzten Sechs und damit ins Finale geschafft. Ende Mai entscheidet eine internationale Jury in Graz über den Sieg.

Butterschnitzel vom Hirsch mit Erdäpfel-Grammelpüree & Zwiebel



Butterschnitzel

Semmeln in genug Milch einweichen. Zwiebeln fein schneiden und in Öl anschwitzen. Faschiertes mit Eiern, gehackter Petersilie, Zwiebel, Gewürzen und eingeweichten Semmeln vermengen und kleine Laibchen formen. In Brösel wälzen und in Fett ausbacken.

Erdäpfel-Grammelpüree

Erdäpfel schälen und in Würfel schneiden. 20 Minuten in

Salzwasser kochen, abseihen und sofort in das Rührwerk mit dem Schneebesen einspannen. Mit Butterwürfel, gehackten Grammeln, Kräutern und einem Schuss Milch auf höchster Stufe aufrühren und fertig abschmecken.

Schmorzwiebel

Zwiebel schälen und der Länge nach halbieren. Mit der Schnittfläche in einer heißen Pfanne anbraten.

Zutaten

Butterschnitzel

600g Hirschfaschiertes
2 Semmeln
1 Zwiebel
2 Eier
Petersilie
Milch
Salz, Pfeffer, Majoran
Brösel
Butterschmalz oder gutes unraffiniertes Rapsöl

Erdäpfel-Grammelpüree

½ kg Erdäpfel, festkochend
150g Butter
Milch
Salz, Pfeffer, Muskat
Grammeln
Frischer Majoran, Petersilie, Schnittlauch

Schmorzwiebel

8 Stk. kleine Biozwiebel
Lorbeerblätter
Wildfond

Auszeit Gastern

Hauptstraße 2/3
3852 Gastern (NÖ)
Öffnungszeiten:
Mi 10-14 Uhr
Do-Sa: 10-23 Uhr
So: 9-14.30 Uhr
Tel.: 02864/20700
www.auszeit-gastern.at

Mitmachen & gewinnen!

Wir verlosen unter allen Einsendern 2x2 handsignierte Exemplare der Bücher »Bier« und »Erdäpfel« mit Rezepten von Klaus Hölzl. So können Sie gewinnen: Senden Sie einfach eine E-Mail mit dem Kennwort »Auszeit« an gewinnen@mvoe.at. Einsendeschluss: 21. Juni 2019. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



Europa vor der Schicksalswahl

Wir sind im Jahr der Europawahl. Viele sprechen von einer Schicksalswahl wegen der großen Auseinandersetzungen zwischen Pro- und Anti-Europäern. Im Interview mit dem scheidenden EU-Abgeordneten Josef Weidenholzer blicken wir in die Zukunft des Europäischen Parlaments.



Josef Weidenholzer ist seit 2011 Abgeordneter im Europäischen Parlament. Als Vize-Präsident der europäischen Sozialdemokraten gilt sein Engagement vor allem den Themen Menschenrechte, Grundrechte und Konsumentenschutz. Er hat sehr aktiv an den Rahmenbedingungen für die digitale Gesellschaft und den digitalen Binnenmarkt gearbeitet. Der Oberösterreicher ist auch für dringliche Menschenrechtsfälle im Einsatz. Dieses Jahr verabschiedet sich der ehemalige Universitätsprofessor in den Ruhestand.

Viele meinen, diese Wahl entscheidet wohin Europa steuert. Was steht dabei auf dem Spiel?

Weidenholzer: Es ist eine Schicksalswahl um die Grundsatzfrage, ob Europa weiter einen gemeinschaftlichen Weg geht, oder ob sich die Nationalisten, die bereits in einigen Mitgliedstaaten Regierungsverantwortung tragen, durchsetzen. Großbritannien ist ein Warnbeispiel was passiert, wenn wir den populistischen Stimmen in Europa nachgeben. Die Bürger sind dort mit vielen Lügen während der Brexit-Kampagne ins ungewisse Chaos geführt worden. Da gibt es Parallelen zu den Rechtsparteien, die gegen die EU wettern.

Wie beeinflusst der Brexit die EU-Wahl?

Zum einen nimmt er einen großen Teil der Berichterstattung vor den Wahlen ein. Damit gehen vielleicht Informationen zur Wahl und den Kandidaten verloren. Zum anderen ist der Brexit ein Mahnmal, dass die EU nicht selbstverständlich ist. Viele nehmen den Friedenszustand, die Stabilität der Staatengemeinschaft als gegeben, aber es ist ein Bündnis, um das man sich kümmern muss, wenn es funktionieren soll. Der Brexit zeigt außerdem, Einigkeit in

der EU ist möglich. Die verbleibenden Länder halten beim Brexit zusammen. Es wäre schön, wenn sich diese Geschlossenheit auch auf andere, konstruktive Themen ausdehnt. Etwa bei der Migrationspolitik oder dem Klimaschutz.

Wie ist deine Prognose zur EU-Wahl? Werden EU-Skeptiker und Rechtsparteien zulegen?

Das lässt sich bei der aktuellen Schnellebigkeit der Politik kaum vorhersehen. Ich wünsche mir natürlich einen Erfolg für die Sozialdemokratie. Und die Vorzeichen stehen nicht schlecht. Ich nehme die Menschen interessierter wahr und besonders die Jungen begreifen, dass der Status quo nicht so selbstverständlich ist. Die Sozialdemokratie scheint sich von den Rückschlägen zu erholen, zuletzt in Finnland und Spanien. Aber es treten so viele kleine Fraktionen an, wie nie. Wir müssen aufpassen, dass der rechte Rand nicht zu stark wird. Diese negativen Kräfte bremsen das Europäische Parlament aus und wollen es von innen heraus zerstören. Ihre Wähler sind viele enttäuschte Menschen, die wir neu davon überzeugen müssen wofür die Sozialdemokraten in Europa stehen: Fairness, soziale Stabilität, Menschlichkeit.

Warum ist die EU für viele so weit weg?

Die Leute erwarten vom Parlament Lösungen für die Probleme Europas. Und es entsteht das Gefühl es bewegt sich nichts. Das liegt einerseits daran, dass wenig über Erfolge der EU berichtet wird. Andererseits sind die Antworten auf die Probleme nicht mehr so einfach, wie vor einigen Jahrzehnten, wo eine Finanzspritze hier und da die Dinge wieder ins Lot gebracht hat. In der globalisierten Welt gibt es keine einfachen und oft auch keine schnellen Lösungen. In anderen Fällen liegen die Lösungen vor und die Regierungen weigern sich sie umzusetzen.

Was hast du in Europa vorgebracht?

Die Erfolge sind keine Alleingänge. Unsere Fraktion hat das Ende der Roaminggebühren ins Rollen gebracht, wir haben die Privatisierung des Wassers verhindert. Beim Datenschutz haben wir wichtige Regelungen zum Schutz der Internetnutzer durchgebracht. Trotz eines beispiellosen Drucks der Lobbyisten in Brüssel. Ein trauriger, aber notwendiger Erfolg ist die Aufnahme des Rechtsstaatlichkeitsverfahrens gegen Ungarn und Polen. Es ist wichtig, dass diesen Regierungen für ihre Verstöße



EU-Kandidat Hannes Heide und EU-Abgeordneter Josef »Joe« Weidenholzer

gegen EU-Grundrecht endlich Sanktionen drohen. Damit die Anti-EU Haltung sich nicht ausweitet. Der Erhalt der Rechtsstaatlichkeit erfordert dauerndes Engagement. Für den Menschenrechtsausschuss habe ich viele Regionen besucht, wo der Rechtsstaat nicht mehr funktioniert. Wie wir hier leben, davon träumen Menschen andernorts, deshalb müssen wir die Freiheit und der Frieden Europas vor solchen Bewegungen schützen.

Würde mit dem Ende des Einstimmigkeitsprinzips im EU-Parlament mehr vorangehen?

Bei sensiblen Themen kann ein Land blockieren, worauf sich die Mehrheit der Länder geeinigt hat. Zuletzt haben Irland, Dänemark und Schweden die Einführung einer europaweiten Digitalsteuer verhindert, die vor allem große Internetkonzerne zur Verantwortung gezogen hätte. Es ist Zeit für ein

Ende der Blockade-Politik, deshalb sollte, wie beim Großteil der EU-Rechtsvorschriften, die qualifizierte Mehrheit entscheiden. Auch bei heiklen Fragen wie Grenzschutz, Steuern oder Bürgerrechten. Wenn Europa entscheidungsfähiger werden soll, brauchen wir vor allem ein anderes Parlament. Seit den 2000ern gibt die konservative Mehrheit den Ton an. Für die Themen der Zukunft braucht das Parlament laute soziale Stimmen, die die Menschen vertreten.

Was sind die wichtigsten Zukunftsthemen für die Union?

Für die Digitalisierung ist noch vieles zu klären. Etwa die rechtlichen Grundpfeiler der Arbeitsplätze in diesem Bereich. Dann muss weiter für den Klimaschutz gearbeitet werden. Mit dem Verbot von Einwegplastik ist es bestimmt nicht getan. Und die Vorschläge des Europäischen Parlaments zum Migrationsthema

müssen endlich umgesetzt werden. Ich denke, die Europäer erwarten sich von der EU nicht nur, dass wir die Währungsunion am Laufen halten, sondern ein soziales Europa, das allen eine lebenswerte Zukunft bringt.

i EU-Wahl 2019

Das Europäische Parlament wird am 26. Mai neu gewählt. Für die sozialdemokratische Fraktion stellt sich der Bad Ischler Bürgermeister Hannes Heide als Kandidat. Er will als Vermittler zwischen Brüssel und den Regionen fungieren. Damit die Menschen wieder spüren und verstehen, was jeder einzelne von der Europäischen Union hat. Neben der Förderung der Regionen steht für ihn ein Europa der Menschen im Vordergrund.

Schauplatz MVÖ

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

Wien

Pressekonferenz: Strafen bei Mietwucher gefordert

Die tägliche Praxis der Mietervereinigung zeigt, dass der Großteil der überprüften Mieten in privaten Altbauten überhöht ist.

Obwohl mittlerweile mehr als zwei Drittel der Neuverträge in diesem Segment befristet abgeschlossen werden, wird oft auf den gesetzlichen Befristungsabschlag von 25 Prozent »vergessen«. Weniger vergesslich sind Vermieter dagegen bei allem, was den Mietzins in die Höhe treibt: Möbelmieten, diverse

Wiener Altbauten durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass 80 Prozent (400) der überprüften Mieten deutlich überhöht waren. Im Schnitt wurden monatlich rund 3,50 Euro pro Quadratmeter zu viel verlangt; pro Wohnung etwa 210 Euro im Monat.

Auf Einladung von SPÖ-Wohnbausprecherin Ruth Becher stellte Elke Hanel-Torsch, Landesvorsitzende der MVÖ Wien, bei einer Pressekonferenz Fallbeispiele aus den letzten beiden Jahren vor und unterstützte



Ausstattungs- und vor allem Lageschläge finden sich zwar häufig, oft aber zu Unrecht in den Verträgen.

Im Rahmen einer gemeinsamen Mietzins-Aktion der Mietervereinigung mit der Mieterhilfe der Stadt Wien von November 2018 bis Februar 2019 wurden 500 Mietzinsüberprüfungen in

Bechers Forderung, in Fällen von Mietwucher Verwaltungsstrafen einzuführen. Denn, sagte Hanel-Torsch, »außer der drohenden Rückzahlung gibt es in solchen Fällen keine Konsequenzen für Vermieter.« Die MVÖ-Expertin regte außerdem an, die eingehobenen Beiträge für sozialen Wohnbau zweckzubinden.

Pressekonferenz in Wien: Elke Hanel-Torsch (MVÖ), Ruth Becher (SPÖ) und Katharina Beclin, Assistenzprofessorin am Institut für Strafrecht und Kriminologie der Universität Wien.

Steiermark

Wohnen wurde wieder teurer!

Im April 2019 wurden die Richtwertmieten für Altbauwohnungen um über 4 Prozent erhöht. Das macht Wohnen für hunderttausende Mieter wieder teurer.



LGF Stmk. Mag. Christian Lechner

Für die Steiermark kommt nun ein Richtwert in Höhe von € 8,02 netto pro Quadratmeter Wohnnutzfläche zur Anwendung. Die Anpassung des Mietzinses konnte frühestens mit dem 1. Mai 2019 wirksam werden. Ein Erhöhungsschreiben muss fristgerecht abgeschickt werden. Zu früh versandte Schreiben sind rechtsunwirksam.

Landesgeschäftsführer Mag. Christian Lechner empfiehlt den steirischen Mitgliedern bei Unklarheiten über Höhe und/oder Form des Erhebungsbegehrens einen Beratungstermin zu vereinbaren. Der aktuelle Mietvertrag, die neue Vorschreibung und eventuell eine alte Vorschreibung zum Vergleich sollten zur Beratung mitgenommen werden. Die Mitarbeiter der Landesorganisation Steiermark sind bei der Prüfung ihrer Wohnkosten gerne behilflich.

Oberösterreich

Betriebskosten: Tiefgaragen, Lifte und »Pickerl« als Preistreiber

Zwischen 1,80 € und 2,50 € pro Quadratmeter liegen die Betriebskosten in Oberösterreich, sagt Nicole Hager-Wildenrotter, Geschäftsführerin der MVÖ OÖ. Ab Kosten von 2,20 €/m² empfiehlt die Mietrechtsexpertin eine Überprüfung.

Während kommunale Gebühren wie Wasser, Kanal und Müllentsorgung nur etwa ein Drittel der Betriebskosten ausmachen, sind die Preistreiber Kosten für Tiefgaragen, Grünanlagen oder Lifte. Auch das mit der Ö-Norm B1300 eingeführte, jährliche Sicherheits-»Pickerl« für Gebäude sorgt für höhere Betriebskosten. Das »Pickerl« ist zwar nicht verpflichtend, aber in Haftungsfragen wichtig. Deshalb werde die Sicherheitsüberprüfung in den letzten Jahren auch vermehrt durchgeführt.

Nicole
Hager-
Wildenrotter,
Landes-
geschäftsführerin
OÖ

**Termin**

Landeshaupt- versammlung Tirol

**Einladung zur Landeshaupt-
versammlung der Mieterver-
einigung Tirol:**

Wann: 17. Juni 2019, 17 Uhr

Wo: 6020 Innsbruck,
Adamgasse 9

Wien

Wohn-Wikinger zu Besuch in Wien

Miteinander arbeiten, voneinander lernen und gegenseitige Unterstützung ist das Erfolgsrezept für Mieterschützer. Wenn es um wirksamen Mieterschutz im europäischen Vergleich geht, landet Schweden regelmäßig ganz vorn.

Im März waren Funktionäre des schwedischen Mieterbundes »Hyresgästföreningen« in der MVÖ-Zentrale in Wien zu Gast. Die Wohn-Wikinger tauschten sich mit Landesvorsitzender

Elke Hanel-Torsch über mietrechtliche Themen sowie die Rahmenbedingungen für den sozialen Wohnbau aus (zu diesem Thema siehe auch Interview mit Barbara Steenbergen ab Seite 18). Schweden ist nicht nur einer von 48 Staaten, deren Mieterchutzorganisation in der International Union of Tenants (IUT) vertreten sind, sondern beherbergt in Stockholm zugleich auch den Hauptsitz der IUT.



Schwedische Mietrechtsexperten bei Elke Hanel-Torsch (4.v.r.) in Wien.

Wien

Mietervereinigung macht Schule

Wenn man das erste Mal eine Wohnung sucht, tauchen viele Fragen auf. Worauf soll ich bei der Suche achten? Was ist eine Kaution? Wie hoch ist der Abschlag bei einer Befristung? Fällt meine künftige Wohnung in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes? Woraus setzt

sich die Miete zusammen? Was sind Betriebskosten? Diese – und viele weitere – Fragen wurden bei einem Workshop mit den Schülern der »business.academy.donaustadt« (BHAK/BHAS Wien 22) in der MVÖ-Zentrale Anfang Mai beantwortet.



Schüler der »business.academy.donaustadt« beim Mietrechts-Workshop in der MVÖ-Zentrale.

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
*Hinweis: Sommerpause von 1.7.-1.9.2019
Bitte wenden Sie sich in dringenden Fällen an die zentrale Servicestelle.*

1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

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

1090 Alsergrund

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

1100 Favoriten

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

1110 Simmering

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

1120 Meidling

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

1130 Hietzing

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

1140 Penzing

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

1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

Mareschplatz 5
Tel: 0676/6017756
Mail: rudolfsheim-fuenfhaus@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Beratungen jeden 2. und letzten Donnerstag von 17.30 - 19.00 Uhr

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
Nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung.

1180 Währing/1190 Döbling

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

1210 Floridsdorf

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

1220 Donaustadt

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

1230 Liesing

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

Niederösterreich

Landessekretariat NÖ

3100 St. Pölten

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

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

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

Burgenland

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

Kärnten

Derzeit nur telefonische Beratung bzw. Schriftverkehr. Tel: 050 195-2003, Fax: 050 195-92003
Mail: kaernten@mietervereinigung.at

Vorarlberg

Landessekretariat

6900 Bregenz
Tel: 05574/582 36 20, Fax: 050 195-94550
Mail: vorarlberg@mietervereinigung.at
Montag bis Donnerstag 9.00-11.00 Uhr (nur mit telefonischer Voranmeldung)

Steiermark

LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

8020 Graz, Feuerbachgasse 1

Öffnungszeiten: Montag bis

Freitag von 8 bis 12 Uhr

Tel: 050195-4300, Fax: 050195-

94300, Mobil: 0664/4833838,

Mail: steiermark@mieterver-

einigung.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: 17. Juni, 15. Juli, 19. August,

16. September

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9

Besprechungszimmer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr

Termine: 18. Juni, 16. Juli, *August Urlaub*,

17. September

8790 Eisenerz

Freiheitsplatz 1, Parterre links

Tel: 050195-4300 oder 0676/6882863

Sprechstunden: 10.00-12.00 Uhr

Termine: 5. Juni, 3. Juli, *August Urlaub*, 4.

September

8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00-15.00 Uhr

Termine: 18. Juni, 16. Juli, *August Urlaub*,

17. September

REGION SÜD-WEST

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)

Tel: 0664/4833838

Sprechstunden: 9.30-11.30 Uhr

Termine: 12. Juni, 10. Juli, *August Urlaub*,

11. September

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)

Tel: 0664/4833838

Sprechstunden: 10.00-12.00 Uhr

Termine: 13. Juni, 11. Juli, *August Urlaub*, 12.

September

8580 Köflach

Feldgasse 24

Tel: 0676/6062434

Sprechstunden: 14.30-16.00 Uhr

Termine: 6. Juni, 4. Juli, *August Urlaub*, 5.

September

REGION MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30-13.00 Uhr

Termine: 18. Juni, 16. Juli, *August Urlaub*,

17. September

REGION OST

8160 Weiz

Stadtservice Weiz

Rathausgasse 3, (EG Kunsthau)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr

Termine: 24. Juni, 22. Juli, *August Urlaub*,

23. September

8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld - Besprechungszim-

mer Augustinerplatz 1

Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30-12.30 Uhr

Termine: 22. Juli, 23. September

8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00-15.00 Uhr

Termine: 22. Juli, 23. September

REGION NORD

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstrasse 22

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr

Termine: 4. Juni, 2. Juli, *August Urlaub*, 3.

September

STUDENTEN:

Sprechstunden an der Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Harrachgasse 21 - Vorklinik,

1. Stock, Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00-15.00 Uhr

Termine: 12. Juni, 10. Juli, 14. August, 11.

September

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 23. Mai, 27. Juni,

18. Juli, 29. Aug., 26. Sep., 17. Okt., 21. Nov.,

19. Dez. jeweils 9.30-12.30 Uhr, Anmeldung

nicht erforderlich!

Mail: salzburg@mietervereinigung.at

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

Mo 9.30-12.30 Uhr, Do 14.00-17.00 Uhr

Oberösterreich

Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11

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

Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at

Öffnungszeiten: Mo-Do von 8.30-16.30 Uhr,

Fr von 8.30-13.30 Uhr, um tel. Terminver-

einbarung wird gebeten. Ein Jurist der

Mietervereinigung und ein Dolmetscher

für Serbisch, Kroatisch, Bosnisch und Tür-

kisch stehen im Verein „migrare - Zen-

trum für MigrantInnen OÖ“ zur Verfü-

gung: 14-tägig, jeweils am Do von 16.00-

18.00 Uhr, Tel: 0732/66 73 63

4320 Perg

Herrenstraße 22, Tel: 07262/52 57 90

Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf

und telefonischer Vereinbarung

4400 Steyr

Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock

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

Bahnhofstraße 22

Tel: 07242/462 53 Fax: 07242/21 18 14

Mail: wels@mietervereinigung.at

Öffnungszeiten: Di 8.00 bis 12.00 Uhr

4810 Gmunden

Herakhsstraße 15 B (Arbeiterkammer)

Öffnungszeiten: jeden 2. Montag im Mo-

nat von 16.30 bis 18.00 Uhr

4840 Vöcklabruck

Parkstraße 27, Tel: 05/7726 1400

Öffnungszeiten: jeden 1. Di im Monat 9.00

bis 11.00 Uhr, telefonische Voranmeldung

Tirol

Landessekretariat

6020 Innsbruck, Adamgasse 9

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

E-Mail: tirol@mietervereinigung.at

Öffnungszeiten: Mo-Fr 10.00-12.00 Uhr

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

vereinbarung wird gebeten.

6330 Kufstein

Alois-Kemter-Straße 1, Tel: 05372/62682

(Anmeldung über das FSG-Sekretariat)

Öffnungszeiten: jeden 1. Dienstag im Mo-

nat von 9.00-12.00 Uhr

Wie ist das eigentlich?



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

FRAGE

Ich bin schon länger auf Wohnungssuche. Da ich dringend eine Wohnung benötige habe ich zwei Angebote für zwei unterschiedliche Wohnungen unterschrieben. Jetzt wollen beide Makler ihr Honorar und ich soll zwei Verträge unterschreiben. Was soll ich tun?

ANTWORT

Wenn man als Wohnungssuchender ein Angebot unterfertigt, ist man an dieses auch gebunden. Es gibt jedoch eine Möglichkeit vom Angebot zurückzutreten. Im Konsumentenschutzgesetz wurde ein Rücktrittsrecht festgelegt, um Überraschungen von Konsumenten zu verhindern. Wenn daher das Angebot am **selben** Tag (innerhalb von 24 Stunden) unterzeichnet wurde, an dem die Wohnung erstmals besichtigt wurde, dann kann man von dieser Vertragserklärungen schriftlich kostenfrei zurücktreten. Die Rücktrittsfrist beträgt 1 Woche ab der Unterzeichnung und beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung/en und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen

Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich des Anbots/Mietvertrages gilt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung abgeschlossenen Maklervertrag. Wenn sie das Angebot erst später abgegeben haben, können sie nur versuchen eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.

FRAGE

Meine Nachbarn stellen ihr Gerümpel immer in den Hof. Dieses wird dann auf Kosten der Allgemeinheit entfernt. Ist dies zulässig?

ANTWORT

Die Kosten für eine Entrümpelung dürfen nur dann auf alle MieterInnen im Rahmen der Betriebskosten überwält werden, wenn es sich um sogenanntes „herrenloses Gut“ handelt. Das ist immer dann der Fall, wenn der Verursacher nicht eruiert werden kann. In Ihrem Fall scheinen Sie jedoch die Personen, die den Sperrmüll ablagern zu kennen. Sie sollten die Hausverwaltung darüber in Kenntnis setzen. Diese darf dann die Kosten

für die Entrümpelung nicht in die Betriebskostenabrechnung aufnehmen, sondern muss sie dem Verursacher in Rechnung stellen.

FRAGE

In unserer Eigentümerversammlung wird immer von ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung gesprochen. Was ist der Unterschied?

ANTWORT

Die laufenden Geschäfte gehören zur ordentlichen Verwaltung. Über sie kann der bestellte Verwalter ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft entscheiden. Dazu zählen z.B. die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, und die Bildung einer angemessenen Rücklage.

Alle Angelegenheiten die nicht alltäglich sind zählen zur außerordentlichen Verwaltung. Für diese muss der Verwalter vorab einen Beschluss der Wohnungseigentümer herbeiführen. Beispiele für die außerordentliche Verwaltung wären z.B. die Durchführung von Verbesserungsarbeiten oder der Abschluss von Mietverträgen über allgemeine Teile.

WER SORGT FÜR
GERECHTIGKEIT?



FRAG UNS.

Die AK App mit dem Lexikon des Arbeitsrechts, mit Bankenrechner, Brutto-Netto-Rechner, Zeitspeicher, Urlaubsplaner, AK-Cartoons und mehr. Kostenlos erhältlich im App Store und Google Play.

w.ak.at/app



WIEN

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

Europawahl
26. Mai

SPÖ



spoe.at

WÄHLEN STATT

SCHWEIGEN.



**Am 26. Mai:
Rechtsruck verhindern.**

Nur mit Ihrer Stimme können wir den Rechtsruck verhindern.
Stimmen Sie am 26. Mai für ein soziales und gerechtes Europa.