



FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Österreichische Post AG - MZ 02033986 M - Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien

Mieten in Zeiten von Corona

Was gilt - was kommt

Betriebskosten im Check

Warum sich Kontrolle lohnt

»Wir liegen mit
unserer Strategie
völlig richtig«

Stadtrat Hacker im Interview

Wie funktioniert der Wohnungstausch?

Ein Fall aus der Praxis

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



**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

www.mietervereinigung.at

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



»Wir liegen mit unserer Strategie völlig richtig«
Wiens Gesundheitsstadtrat Peter Hacker im Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.
Seite 4



Coverstory

Wir beantworten die häufigsten Fragen rund ums Wohnen und Mieten während und nach der Coronakrise.
Seite 12



Betriebskosten im Check
Warum es sich für Mieter auszahlen kann, die Betriebskostenabrechnung genau zu kontrollieren.
Seite 8



Wenn Mieter ihre Wohnung tauschen wollen **10**
Christian Lechner über die Praxis des Wohnungstauschs

Mietzinsbefreiung bei Restaurant im Linzer Bahnhofsareal?
Nicole Hager-Wildenrotter über einen Fall der MVÖ OÖ **20**

Betriebskosten-Abrechnung: Darauf sollten Mieter achten
Elke Hanel-Torsch über wichtige Details der Abrechnung **22**

Wohnen vor, während, nach Corona
Soziologe Christoph Reinprecht im Fair-Wohnen-Interview **24**

Draußen daheim
Buch, Rezept, Gewinnspiel zum Thema Wildkräuter **28**

Die neue Normalität heißt Gerechtigkeit
Evelyn Regner berichtet aus dem EU-Parlament **30**

Härtetest für das Internet
Hannes Heide berichtet aus dem EU-Parlament **32**

MVÖ intern ... 34

Servicestellen ... 36

Wie ist das eigentlich? ... 38

Liebe Leserinnen und Leser,

auch wenn mittlerweile die Anzahl der Corona-Kranken kontinuierlich sinkt – die wirtschaftlichen Folgen des Lockdowns, allen voran Arbeitslosigkeit, aber auch Einkommensverluste durch Kurzarbeit und Umsatzeinbrüche für Selbstständige, werden uns noch lange begleiten.

Die Pandemie hat einmal mehr sehr deutlich gemacht, dass Wohnen kein verzichtbarer Luxus, sondern ein Grundbedürfnis ist. Ohne ausreichend dimensionierte und leistbare Wohnung ist ein längeres Zuhausebleiben nicht möglich, an Homeoffice ist erst gar nicht zu denken.

Angesichts der Krise ist jetzt höchste Zeit, auf die Frage, wie Wohnen langfristig leistbar bleiben soll, endlich Antworten vorzulegen. Als größte Mieterschutzorganisation Österreichs hat die Mietervereinigung dies bereits lang vor der Krise getan und vorrangig ein neues, faires Mietrecht mit klaren Mietzinsobergrenzen verlangt.

Leistbares Wohnen ist ein Gebot der Stunde. Die Bundesregierung muss zeitnah handeln, unsere Vorschläge für Verbesserungen liegen seit geraumer Zeit auf dem Tisch. Für den Anfang spricht sicherlich nichts dagegen, zumindest die vor der Wahl versprochene und danach im Regierungsprogramm festgeschriebene Streichung der Maklergebühren für Mieter sofort umzusetzen und damit für eine rasche Entlastung Wohnungssuchender zu sorgen.

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
Redaktion: Elke Hanel-Torsch, Martin Ucik
Produktion: Martin Ucik
Anzeigenleitung: Hülya Aktunc
Hersteller: Walstead NP Druck GmbH

Druckauflage: 39.625 Exemplare
(ÖAK, Jahresschnitt 2019)



Coverfoto: goloro/istockphoto.com, wortwolken.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.

»Wir liegen mit unserer Strategie völlig richtig«

Peter Hacker, seit 2018 Stadtrat für Soziales, Gesundheit und Sport in Wien, sprach mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler über die Corona-Krise.

Georg Niedermühlbichler: Wien ist bisher augenscheinlich gut durch die Corona-Krise gekommen. Wie ist das gelungen?

Peter Hacker: Dafür gibt es mehrere entscheidende Faktoren, für die wir bereits im Jänner die Weichen gestellt haben. Die Grundlage ist, dass wir in Wien früh erkannt haben, dass mit Covid-19 etwas auf uns zukommt, worauf wir uns als Stadt vorbereiten müssen. Bereits im Jänner gab es bereits die erste Sitzung des medizinischen Krisenstabs der Stadt Wien – da hatten die Bundesländer, aber auch der Bund ihre Krisenstäbe noch nicht einmal konstituiert. Die zweite zentrale Entscheidung war, dass der Wiener Gesundheitsverbund bereits im Jänner begonnen hat, auf den Weltmärkten so viel Schutzausrüstung einzukaufen, wie möglich war. So ist es uns auch in der Höchstzeit der Pandemie gelungen, immer ausreichend Schutzausrüstung zu haben. Eine weitere wichtige Entscheidung war, bald eine Kooperation mit der Wiener Ärztekammer abzuschließen, damit mögliche Verdachtsfälle mit einem mobilen Testteam Zuhause getestet werden können und möglicherweise infizierte Personen nicht quer durch die Stadt

fahren. Diesen frühen Entscheidungen und den Wiener Gesundheitsbehörden ist es zu verdanken, dass sich die Infektionsrate in der Millionenmetropole Wien auf so niedrigem Niveau befindet.

Sie haben das Thema Schutzausrüstungen angesprochen. Was hat Wien da anders gemacht als andere Länder?

Hier war auch die Zeit auf unserer Seite. Nachdem der Wiener Gesundheitsverbund bereits im Jänner damit begonnen hatte, auf den Weltmärkten Schutzausrüstung einzukaufen, haben wir uns noch im Februar eine eigene Beschaffungsstruktur zusammengestellt, um nicht auf Lieferungen des Bundes angewiesen zu sein. Wir haben für alle Spitäler, alle Pflegeeinrichtungen, den niedergelassenen Bereich und sogar das Burgenland Masken und Schutzanzüge gekauft.

Wir haben nun eine gesicherte Lieferung alle zwei Wochen aus Shanghai, daher sind unsere Lager wieder fast voll. Das war aber gar nicht so einfach, auf den Weltmärkten gegen große Staaten zu bestehen und das wirft einige Fragen für die Zeit nach Corona auf.

Wir mussten erkennen, dass wir als Österreich aber auch als Europa von ganz wenigen Staaten abhängig sind, auch bei Medikamenten und Wirkstoffen. Hier müssen wir europaweit diskutieren, ob es wirklich gescheit ist, dass gerade bei medizinischen Produkten die Situation sehr konzentriert ist und welche Rolle Europa hier in Zukunft spielen will und spielen muss. Covid-19 hat gezeigt: gerade in Sachen Gesundheit regelt der Markt eben nicht alles, sondern gar nichts. Es wird nicht reichen, wenn wir in Europa die freie Weltwirtschaft hochhalten, dann jedoch durch die Finger schauen, weil andere Staaten auf Nationalismus machen.

Für Aufsehen sorgte das in der Messehalle eingerichtete Betreuungszentrum für Covid-19-Patienten. Welches Ziel verfolgt diese Einrichtung?

Die dahinterliegende Überlegung war, unsere wichtigste Ressource – unsere Spitäler – zu schützen. Wir konnten in anderen Ländern, die große Schwierigkeiten im Umgang mit Covid-19 beobachten, dass ihre Spitäler sehr schnell überfordert waren. Das wollten wir um jeden Preis verhindern ►



»Ich bin für volle Transparenz, aber fünf Zahlen sind noch keine Information.«



Stadtrat Peter Hacker im Gespräch mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.

und das ist uns in Wien ausgezeichnet gelungen.

Die Betreuungseinrichtung in der Messehalle diente zur Betreuung jener Personen, die entweder positiv getestet wurden und nur milde Symptome hatten oder als Kontaktpersonen in Quarantäne mussten, aber keine geeignete Möglichkeit für eine Quarantäneunterkunft hatten. Das haben wir innerhalb einer Woche sozusagen aus dem Boden gestampft und wären für über 3.100 Personen gerüstet gewesen. Das haben wir zum Glück nie gebraucht. Aber sie hat uns einen sehr wichtigen Spielraum gebracht, um unsere Spitäler nur für jene Personen bereit zu halten, die schwer erkrankt waren.

Die Betreuungseinrichtung in der Messehalle werden wir in absehbarer Zeit nicht mehr brauchen und auch vorerst schließen. Für den Herbst planen wir aber eine ähnliche Einrichtung an einer anderen Örtlichkeit.

Sie haben sich transparente Kommunikation auf die Fahnen geheftet. Der Bundesregierung wurde des Öfteren vorgeworfen, nicht klar oder teils auch missverständlich zu kommunizieren. Sehen Sie sich hier als eine Art Gegengewicht?

Ich habe von Anfang an gesagt, dass wir als Gesellschaft einen langen Atem brauchen werden, um diese Pandemie gemeinsam gesund durchzustehen. Damit die Wienerinnen und Wiener – die in dieser Pandemie so diszipliniert waren wie kaum jemand – diese Ausdauer auch aufbringen können, haben sie ein Recht auf volle Transparenz und ehrliche Kommunikation. Das beginnt bei den Überlegungen aller unserer Maßnahmen, geht weiter zum Beispiel bei der Frage, was ein PCR-Test überhaupt aussagen kann oder eben nicht, bis hin zur täglichen Statistik. Wobei ich anmerken will: Ich bin für volle Transparenz, aber fünf Zahlen sind noch keine Information. Weil man wissen muss, in welcher Qualität kommen die daher und was heißt das dann. Zahlen sind die Basis der Erkenntnis, aber nicht die Erkenntnis selbst. Deshalb setze ich mehr auf Dialog und weniger auf hübsche Dashboards, von denen am

Ende Tages niemand wirklich weiß, was sie uns überhaupt sagen wollen.

Wie geht man mit der jetzigen Situation um? In den letzten Wochen ist viel von der Wiener Teststrategie die Rede gewesen...

Die Berichterstattung um den zusammenhängenden Corona-Cluster rund um Postverteilzentren und Leiharbeitsfirmen in Wien zeigt eines: Wir liegen mit unserer Strategie völlig richtig! Anstatt darauf zu warten, dass sich Menschen mit Symptomen bei 1450 melden, gehen wir gezielt auf die Suche nach versteckten Clustern. Dort, wo wir Cluster vermuten, testen wir nicht nur Personen mit Symptomen, sondern auch Kontaktpersonen ohne Symptome. 90 Prozent der Infizierten, die wir dort gefunden haben, hatten nämlich gar keine Symptome. Ohne unsere neue Teststrategie hätten wir keinen dieser Fälle gefunden. Die symptomlosen Infizierten hätten ohne Symptome nie bei 1450 angerufen. Die Leiharbeiter haben Angst, sich krank zu melden und hätten sich ebenfalls nicht gemeldet. Nur durch unser aktives Einschreiten konnten wir sie auffindig machen.

In Wien haben wir jetzt ein erstes gutes Bild über das Infektionsgeschehen bei Leiharbeiter, aber auch in anderen Bereichen. Unser Ziel ist es, COVID-19-Erkrankte rasch zu finden und sie zu behandeln, und kein Wahlkampf mit Infektionszahlen, so wie die ÖVP das macht. Das Wichtigste ist für mich der Schutz der Wiener Bevölkerung. Ich werde mich nicht von parteipolitischen Zurufen ablenken lassen. Wir haben unsere Teststrategie in Wien weiterentwickelt, um gezielt in bestimmte Bereiche hineinzuschauen. Dass wir dadurch bisher unentdeckte Cluster finden, ist nichts Unanständiges, sondern ein Erfolg.

Wie bewerten Sie die jetzt erfolgten Lockerungen des Bundes? Viele sorgen sich gerade um Schulen und Kindergärten.

Schrittweise Lockerungen müssen gut vorbereitet sein, damit die Wienerinnen und Wiener sie auch gesund und sicher erleben können. Von etwa 96.000 Kindern in

Kinderbetreuungseinrichtungen wurden bisher nur ganz wenige Kinder positiv getestet. Was wir in Wien also haben, ist keine Häufung von Infektionen in Kindergärten, sondern eher umgekehrt: Es werden Eltern mit Kindern positiv getestet, aber kein Infektionsgeschehen in Kindergärten. Die Stadt Wien hat für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Gesundheits-, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen und auch den Blaulichtorganisationen spezielle und beschleunigte Testungsangebote eingerichtet. In allen diesen Organisationen gibt es eigene Kontaktpersonen, die die Gesundheitsbehörden direkt kontaktieren können und nicht bei 1450 anrufen müssen. Wenn es zum Beispiel einen positiven Fall bei Kindern gibt, dann können diese Kindergärten bei der MA15 mobile Testungsteams anfordern, die Mitarbeiter und Kinder testen. Hier machen wir keinen Unterschied zwischen städtischen und privaten Kindergärten. Unser Ziel ist: Alle Kinder in Wien bestmöglich zu schützen.

»Ich finde, Impfen sollte ein Teil des Gesundheitssystems sein, darf nichts kosten und muss für alle leicht zugänglich sein.«

Weltweit wird an einem Impfstoff gearbeitet. Was können wir uns dadurch versprechen?

Ich bin überzeugt davon, dass es eine große Nachfrage nach einem Impfstoff geben wird, sobald einer verfügbar ist. Das Wichtigste ist aber, die Menschen zum Impfen zu bringen. Dafür müssen wir in der Politik aber überall auch sonst so viele wie möglich motivieren und überzeugen. Man muss aber auch das Impfsystem in Österreich grundsätzlich neu denken. In Wahrheit ist das jetzt gerade Privatsache. Man muss den Impfstoff und das Impfhonorar selbst bezahlen. Ich finde, Impfen sollte ein Teil des Gesundheitssystems sein, darf nichts kosten und muss



Hacker und Niedermühlbichler beim Talk im Büro des Stadtrats.

für alle leicht zugänglich sein. Es versteht niemand, dass man mehrmals zwischen Arzt und Apotheke hin- und herpendeln muss. Noch vor dem Ausbruch der Pandemie haben wir zum Beispiel das Impfen in Wien komplett umgestellt. Man bekommt innerhalb von 90 Sekunden seinen Impftermin in der Stadt. Gescheit wäre ein österreichweites Dokumentationssystem, davon sind wir aber meilenweit entfernt. Ich hoffe, im Parlament wird endlich der elektronische Impfpass beschlossen, der seit über drei Jahren diskutiert wird. Wenn wir es in Österreich schaffen, Impfen einfach zu gestalten, dann wird auch die Durchimpfungsrate höher sein.

In der Vergangenheit haben Investitionen in medizinische Versorgung (Stichwort KH Nord) immer auch Kritiker auf den Plan gerufen; oft wurden Umfang bzw. Notwendigkeit der Investitionen mit einem Seitenblick auf die »Auslastung« in Frage gestellt. Wird die Pandemie Ihrer Einschätzung nach daran etwas ändern? Werden wir der Gesundheit künftig einen anderen Wert zumessen?

Für mich war es ganz skurril, dass mitten in der Pandemie die Ersten öffentlich die Forderung erhoben haben, Spitalsbetten weiter abzubauen. Und

das trotz in Österreich bisher gut gemeisterter Coronakrise. Das ist absurd. Gerade die Größe des Wiener Gesundheitssystems ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor in der bisherigen Bewältigung der Pandemie. Die Kapazitäten, die zum heutigen Zeitpunkt frei sind, sind deswegen frei, weil tausende planbare Operationen nicht durchgeführt und Behandlungen verschoben worden sind. Wer daraus ableitet, dass das Angebot in den Spitälern viel zu groß sei, ist offenbar der Meinung, dass diese Patienten gar nicht behandelt werden sollten.

Aber auch das passierte nicht zufällig. Wegen des Wirtschaftseinbruchs hat die Krankenversicherung nämlich ein ordentliches Einnahmenproblem. Von Finanzminister Blümel ist aber nichts dazu zu hören. Stattdessen kommt es der ÖVP gelegen, dass »zufällig« über einen Abbau von Spitalsbetten philosophiert wird. Der Bund würde sich Geld ersparen, die ÖVP könnte ihre bisherige Linie in der Gesundheitspolitik fortsetzen und statt eines Ausbaus unseres öffentlichen Sozialversicherungssystems, werden große Schritte Richtung Privatisierung unseres Gesundheitswesens gesetzt. Nicht mit mir. Ich stehe für ein starkes, öffentliches Gesundheitssystem in Wien.

Danke für das Gespräch.

KOSTENAUFSTELLUNG

allgemeine Betriebskosten

Wassergebuehren	15.451,33	734,80
Kehrgebuehr 1. Quartal 17	366,58	
Kehrgebuehr 2. Quartal 17	366,58	
Kehrgebuehr 3. Quartal 17	366,58	
Kehrgebuehr 4. Quartal 17	649,26	46,06
Müllabfuhr 1. Quartal 17	5.173,53	
Müllabfuhr 2. Quartal 17	5.173,53	
Müllabfuhr 3. Quartal 17	5.173,53	
Müllabfuhr 4. Quartal 17	5.173,53	179,76
Schädlingsbek. 01-02/17	60,40	
Schädlingsbek. 03-04/17	60,40	
Schädlingsbek. 05-06/17	62,50	
Achädlingsbek. 07-08/17	62,50	



Betriebskosten im Check

Warum es sich für Mieter auszahlen kann, die Betriebskostenabrechnung genau zu kontrollieren, illustriert ein aktueller Fall der Mietervereinigung Wien.

Bunt wie das Treiben in der Begegnungszone der Wiener Mariahilfer Straße an einem Samstag ist auch die Nutzung der Gebäude. Geschäfte, Lokale, Vereine, Büros, Ordinationen und natürlich auch Wohnungen liegen hier neben- und oft auch übereinander.

In einem dieser gemischt genutzten Häuser wohnt Max Kirsch*. 2017 wurden ihm von der Hausverwaltung Betriebskosten in Höhe von 31,70 Euro netto (pro m² Nutzfläche im Jahr) verrechnet – ohne Lift. Kirsch verglich diesen Wert mit dem von der Mietervereinigung erstellten Betriebskostenspiegel, in dem als Durchschnittswert 25,20 €/m² ausgewiesen wurden. Auf der Suche nach eventuellen Fehlern in der Betriebskostenabrechnung wandte sich der Mieter an die Experten der Mietervereinigung (MVÖ).

Bei der genauen Überprüfung der Abrechnung stellte MVÖ-Teamleiterin Marisa Perchtold fest, dass die Kosten für die Müllabfuhr aus dem Rahmen fielen – statt 2,85 €/m² (Durchschnitt des Betriebskostenspiegels) wurden satte 7,46 €/m² verrechnet. Grund dafür: Für die Liegenschaft standen acht Restmüllbehälter mit einem Fassungsvermögen von 240 Litern zur Verfügung; diese wurden 6 Mal pro Woche entleert. Dies ergibt ein jährliches Restmüllaufkommen von 599 Kubikmetern, was rund 18 randvoll geladenen großen Lkws entspricht. Zu viel? Die Antwort fand Perchtold in den Planungsrichtlinien der zuständigen Magistratsabteilung 48, wonach in einem Haus mit 36 Wohnungsmietern



Marisa Perchtold ist Teamleiterin der Mietervereinigung in Wien und vertritt den Mieter im Verfahren.

ein jährliches Restmüllaufkommen von rund 228 Kubikmetern zu erwarten ist – also weniger als die Hälfte.

Weil in dem Haus mit insgesamt 36 Mietgegenständen nur 25 als Wohnungen genutzt werden, dafür 11 als gewerblich genutzte Objekte – unter anderem als Boutiquen, Imbiss- und Kosmetikläden – schien das unverhältnismäßig hohe Müllaufkommen den Gewerbebetrieben anzulasten zu sein (siehe *Info-Kasten rechts*). Im Februar 2019 eröffnete Perchtold daher für Kirsch ein Verfahren bei der Schlichtungsstelle.

Dort schloss man sich der Argumentation der MVÖ im Wesentlichen an und identifizierte die Gewerbebetriebe als Verursacher des Mehrverbrauchs. In ihrer Entscheidung vom September 2019 rechnete die Schlichtungsstelle vor, dass die Gewerbetreibenden nach Nutzflächen nur knapp 30 Prozent der Betriebskosten tragen, jedoch mehr als 73 Prozent des angefallenen Mülls verursachten. Der über den normalen Verbrauch hinausgehende Müllverbrauch (370 Kubikmeter) sei daher zur Gänze den Gewerbebetrieben anzulasten – dies entspreche 61,8 % der verrechneten Kosten.

Die Entscheidung wurde im November rechtskräftig. MVÖ-Mitglied Kirsch steht eine Rückzahlung von über 1.200 Euro zu. Nachdem bislang weder Hausverwaltung noch Eigentümer die Refundierung vornahmen, wurde von der MVÖ ein Anwalt mit der Eintreibung der offenen Forderung beauftragt.

i Abrechnung der Betriebskosten

Bei der Abrechnung der Betriebskosten im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) gilt grundsätzlich, dass eine Verteilung nach Nutzflächen erfolgt. Die Betriebskosten (Wasser, Müll, Reinigung, etc.) werden in der Regel jeweils für das gesamte Gebäude verrechnet. Es gibt also nur Gesamtrechnungen. Als einzelner Mieter bezahlt man daran einen prozentualen Anteil, abhängig von der Größe der eigenen Wohnung. Zur Berechnung werden die Bodenflächen aller vermietbaren Wohnungen und Geschäftslokale zusammengesamt und so der eigene Prozentsatz an der Gesamtnutzfläche errechnet. Wenn einzelne (gewerbliche) Mieter unverhältnismäßig hohe Betriebskosten verursachen, kann dieser Aufteilungsgrundsatz durchbrochen werden. In diesem Fall wird das Übermaß aus Billigkeitsgründen allein diesem Mieter – unter Abweichung vom allgemeinen Betriebskostenschlüssel – auferlegt. Dies gilt beispielsweise bei unverhältnismäßig hohem Wasserverbrauch oder bei hohem Müllaufkommen durch einen Gewerbebetrieb. Unverhältnismäßig ist ein Mehrverbrauch jedenfalls dann, wenn der Verbrauch mehr als das Doppelte des Betriebskostenanteils beträgt.

Rat & Hilfe in Wien
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



mietervereinigung.at/736/Leistungsumfang-Zustandigkeit

Wohnungstausch: Wenn Mieter ihre Wohnung tauschen wollen

Ein Wohnungstausch unter Mietparteien, ist so etwas in der Praxis überhaupt möglich? Ein Fall aus der Praxis soll darüber näher Auskunft geben.

Lebens- oder Familienverhältnisse ändern sich, so auch bei unserem Mitglied Sigrid S., wohnhaft in einer Gemeinde in der Nähe von Fürstenfeld. Nachdem sie ihr zweites Kind bekommen hat, ist die gegenständliche Mietwohnung zu klein, sie möchte mit Ihrer Familie in eine größere Wohnung, bestenfalls in der Nähe der Großeltern, ziehen.

Nach kurzer Zeit ist Frau S. durch gemeinsame Bekannte fündig geworden. Herr und Frau B., deren volljährige Söhne gerade aus der gemeinsamen Wohnung ausgezogen sind, suchen für sich eine kleinere Mietwohnung. Beide Mietparteien sprechen in Folge mit ihren Vermietern. Während der Vermieter von Herrn und Frau B. ohne weiteres damit einverstanden ist, weigert sich der Vermieter von unserem Mitglied Frau S. einem Wohnungstausch zuzustimmen. Mit der Frage ob ein Wohnungstausch rechtlich nicht dennoch möglich sei, kam sie zur Beratungsstelle der Mietervereinigung Steiermark in Fürstenfeld.

§ 13 Abs 1 Mietrechtsgesetz hält dazu einige Voraussetzungen fest: unter anderem muss zwischen den tauschwilligen Mietparteien ein Vertrag über den Tausch geschlossen werden; die Wohnung muss vor mehr als fünf Jahren gemietet worden



Christian Lechner
ist Landesvorsitzender
der Mietervereinigung
Steiermark.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



mietervereinigung.at/738/
Leistungsumfang-Zuständigkeit



Wie funktioniert der Wohnungstausch?

sein; es müssen wichtige, besonders soziale, gesundheitliche oder berufliche Gründe für den Tausch vorliegen; die Wohnungen müssen sich im selben Gemeindegebiet befinden und zur angemessenen Befriedigung der Lebensbedürfnisse dienen.

Stimmt der Vermieter dem Wohnungstausch trotz Vorliegen aller Voraussetzungen nicht zu, kann der Hauptmieter einen Antrag bei Gericht bzw. – wenn vorhanden – bei der Schlichtungsstelle einbringen und dort die Zustimmung des Vermieters ersetzen lassen. Käme es in Folge zu einer gerichtlichen Zustimmung, gilt der Eintritt des neuen Mieters in den Mietvertrag in dem Zeitpunkt als vollzogen, in dem er dem Vermieter den Bezug der Wohnung angezeigt hat. Für Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des bisherigen Mieters entstanden sind, haften der bisherige Mieter

und der neue Mieter zur ungeteilten Hand, also solidarisch. Unter gewissen Voraussetzungen darf der Vermieter ab dem folgenden Zinstermin sogar eine Erhöhung des Hauptmietzins begehren. Zuletzt gilt zu beachten, dass aus Anlass des Wohnungstausches ein Investitionskostenersatz nach § 10 Mietrechtsgesetz gegen den Vermieter nicht geltend gemacht werden kann.

Nach einer Intervention der Mietervereinigung Steiermark konnte im gegenständlichen Fall der Konflikt mit Argumenten gelöst werden. Eine Antragstellung bei Gericht war nicht nötig, der Vermieter von unserem Mitglied Frau S. willigte schlussendlich auf den Wohnungstausch ein.



Schluss mit leeren Versprechen.

Echte Hilfe

jetzt!

SPÖ

**Österreich
kann
mehr.**

spoe.at

GEFÄLLT

MIR 

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

facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs





Mieten in Zeiten von Corona

Viele Mieter – ob Wohnung oder Geschäftslokal – suchen Rat und Hilfe bei der Mietervereinigung. Wir beantworten hier die häufigsten Fragen rund ums Wohnen und Mieten während und nach der Coronakrise.



Was bisher geschah...

25. Februar: Erste Infektionen in Österreich

In Innsbruck werden die ersten beiden Infektionen gemeldet. Am 27. Februar wurde der erste Fall in Wien bestätigt.

10. März: Verbot von größeren Veranstaltungen

Die Regierung spricht ein Verbot von Veranstaltungen aus - in geschlossenen Räumen ab 100 Personen, im Freien ab 500 Personen. Dem fällt die von der Mietervereinigung für April und Mai geplante Tour mit dem Beratungsbus zum Opfer.

11. März: WHO erklärt COVID-19 zur Pandemie

Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) stuft den Corona-Ausbruch als Pandemie ein.

15. März: Betriebsschließungen

Der Nationalrat beschließt das COVID-19-Maßnahmengesetz, wodurch Betriebsschließungen nicht mehr unter das Epidemiegesetz fallen. Mittels Verordnung wird das Betreten der Kundenbereiche von Geschäften und Lokalen ab dem 16. März untersagt - ausgenommen waren Bereiche der Grundversorgung wie zB. Supermärkte, Apotheken oder Tankstellen.

16. März: Mietervereinigung richtet Hotline ein

Die Mietervereinigung setzt persönliche Beratungen aus und richtet in ganz Österreich Hotlines sowie zusätzliche Kapazitäten via Web ein, um weiterhin Beratungen durchführen und die vermehrten Anfragen beantworten zu können.

20. März: Ausgangsbeschränkungen und Home Office

Kuranstalten und Sportplätze werden gesperrt. Wer kann, solle möglichst von zu Hause arbeiten, heißt es in einer Verordnung des Gesundheitsministers.

23. März: Mietervereinigung: 3-Punkte-Paket für Mieter

Kündigungen, Kurzarbeit und

Betriebsschließungen bringen viele Österreicher in finanzielle Not. Die Mietervereinigung appelliert an die Regierung, rasch zu handeln und legt ein 3-Punkte-Paket zum Schutz der Mieter vor.

3. April: Nationalrat beschließt Mieterpaket

Mit dem 4. Covid-19 Maßnahmengesetz werden - spät, aber doch - Änderungen für Mieter beschlossen. Wer aufgrund der Corona-Krise bis 30. Juni Schwierigkeiten hat, seine Miete zu zahlen, darf nicht deshalb gekündigt werden - Zahlungsrückstände sind allerdings samt Zinsen bis Jahresende fällig. Befristete Verträge, die im April, Mai oder Juni dieses Jahres ablaufen, können bis Jahresende verlängert werden. Die Mietervereinigung kritisiert, dass dies nur eine Kann-Bestimmung ist. Auch die Stundung der Mieten hat einen Haken: die Mieter häufen Schulden an und kommen später in Zahlungsschwierigkeiten.

14. April: Manche Geschäfte dürfen wieder öffnen

Kleinere Geschäfte bis 400 m² und Baumärkte dürfen wieder öffnen. Das Tragen von Mund-Nasen-Schutzmasken wird dort, wie auch in Öffis, obligatorisch.

1. Mai: Lockerungen

Mit der Covid-19-Lockerungsverordnung dürfen größere Geschäfte, Einkaufszentren und Friseure unter Auflagen wieder öffnen.

4. Mai: Mietervereinigung öffnet Servicecenter in Wien

Unter Einhaltung strenger Sicherheits- und Hygienestandards öffnet die Mietervereinigung das Servicecenter in Wien. Am 11. Mai folgt Graz und am 18. Mai Linz.

15. Mai: Gastronomie öffnet

Lokale öffnen, ab 29. Mai sperren auch Hotels und Bäder wieder auf.

Fortsetzung folgt...



Fast menschenleer: Impressionen aus der Wiener Innenstadt Mitte April.



Ostermontag 2020 in Wien: Geschlossenes Kino in der Innenstadt nimmt Hamsterkäufer aufs Korn.

Mietminderung bei Geschäftslokalen?

Grundsätzlich gilt: Kann ein Mietobjekt nicht so genutzt werden wie vertraglich vereinbart, hat der Mieter das Recht auf Mietzinsminderung. Dieses Recht stammt aus dem *Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB, §1096)* und gilt für alle Arten von Mietverhältnissen. Ebenfalls aus dem *ABGB* stammen zwei Bestimmungen zur

Reduktion bzw. zum Erlass des Mietzinses wegen »außerordentlicher Zufälle«. In §1104 und §1105 wird geregelt, dass die Verpflichtung zur Bezahlung des Mietzinses entfällt, wenn das Mietobjekt aufgrund eines solchen »außerordentlichen Zufalls« – etwa einer Seuche – nicht mehr gebraucht bzw. benutzt werden kann. Ist das Mietobjekt

eingeschränkt brauchbar, kann der Mieter eine verhältnismäßige Mietzinsreduktion geltend machen.

Als »außerordentliche Zufälle« gelten nach der Rechtsprechung elementare Ereignisse, die von Menschen nicht beherrschbar sind und für deren Folgen im Allgemeinen von niemandem Ersatz erwartet werden kann. Dass die Ausbreitung von Covid-19 ein solcher »außerordentlicher Zufall« ist, dürfte klar sein, seit die Weltgesundheitsorganisation WHO am 11. März dieses Jahres den Ausbruch der Krankheit offiziell zu einer Pandemie erklärt hat.

Wer seine gemieteten Geschäftsräume wegen behördlicher Anordnungen in diesem Zusammenhang nicht mehr gebrauchen bzw. benutzen konnte, könnte zu einer Mietzinsminderung berechtigt sein. Hier ist aber immer im Einzelfall zu prüfen, inwieweit eine Reduktion zulässig ist, vor allem im Hinblick auf einen Restnutzen, beispielsweise weil das Geschäft zwar geschlossen war, von dort aus aber ein Online-Handel oder ein Büro betrieben wurde. »Beurteilt wird die Höhe der Minderung im konkreten Einzelfall«, sagt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien.

Die Expertin rät dazu, weiterhin den vollen Mietzins einzuzahlen – allerdings unter Vorbehalt einer Mietzinsminderung. Von diesem Vorbehalt sollte man den Vermieter mittels eingeschriebenen Briefes in Kenntnis setzen. »Diese Erklärung ermöglicht es, später selber vor Gericht zu gehen und einen Teil der Miete als Mietzinsminderung einzuklagen«, erklärt Hanel-Torsch.

Die Experten der Mietervereinigung haben ein Musterschreiben zur Mietminderung bei Geschäftslokalen erstellt, das allen Betroffenen als kostenloser Download zur Verfügung steht.

Musterbrief
Mietzinsminderung
für Geschäftslokale:



[mietervereinigung.at/
App_Upload/Backend/
Downloadcenteritems/
Mietzinsminderung_Geschaefts-
lokale_COVID19.pdf](https://mietervereinigung.at/App_Upload/Backend/Downloadcenteritems/Mietzinsminderung_Geschaeftslokale_COVID19.pdf)

Was gilt für Wohnungsmieter?

Mietzins mindern?

Eine der häufigsten Fragen, die den Experten der Mietervereini- gung in den letzten Wochen ge- stellt wurde: Kann ich wegen der Corona-Krise meine Wohnungs- miete reduzieren? Die Antwort: Nein, die Miete für die Wohnung ist weiterhin zu bezahlen.

Stundung des Mietzinses

Im Rahmen des 2. COVID- 19-Gesetzes wurde allerdings für Wohnungsmieter eine Mög- lichkeit geschaffen, die Miete für die Monate April, Mai und Juni zur Gänze oder teilweise später zu bezahlen. Vorausset- zung: der Mieter muss in Fol- ge der Pandemie in seiner wirt- schaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt sein. Wurde der fällige Mietzins gar nicht oder nicht vollständig ent- richtet, kann nicht allein we- gen dieses Rückstandes gekün- digt bzw. gemäß § 1118 ABGB zur Räumung aufgefordert wer- den. Darüber hinaus kann ein

derart eingetretener Mietzins- rückstand bis zum Ablauf des 31.12.2020 nicht gerichtlich ein- geklagt werden.

Das Gesetz sieht vor, dass Zah- lungsrückstände – samt Zinsen – bis Jahresende zu begleichen sind. »Um die Mieter vor einem wachsenden Schuldenberg we- gen nachzuzahlender Mieten zu bewahren ist die Einrich- tung eines Solidarfonds für Be- troffene notwendig«, verweist Hanel-Torsch auf eine bislang von der Bundesregierung nicht berücksichtigte Forderung der Mietervereinigung.

Kautio

Bei einer ebenfalls oft geäußer- te Frage ging es um die Verwen- dung der Kautio. Darf der Ver- mieter einen Mietzinsrückstand mit der Kautio abdecken? Die Antwort: Nein. Auch ein (teil- weises) einseitiges Einbehalten der Kautio zur Tilgung even- tueller Zahlungsrückstände aus

den Monaten April, Mai und Juni ist bis Jahresende nicht möglich.

Befristung verlängern?

Wenn der befristete Mietver- trag nach dem 30. März und vor dem 1. Juli 2020 endet, kann die- ser einmalig bis maximal Jahres- ende – oder auch kürzer – ver- längert werden. Für diese Ver- längerung gilt ausnahmsweise nicht die in § 29 Mietrechtsgesetz (MRG) vorgesehene Mindestbe- fristungsdauer von drei Jahren.

Die Verlängerung ist jedoch nur eine Kann-Bestimmung. »Das bedeutet: der Vermieter ent- scheidet, ob der Vertrag ver- längert wird oder nicht«, kriti- siert Hanel-Torsch. »Wenn der Vermieter dieser Verlängerung nicht zustimmt, steht der Mieter auf der Straße. Die Verlängerung sollte daher – wenn der Mieter keine andere Wohnmöglichkeit hat – zwingend sein.«

Wird der Befristungszeitraum verlängert, besteht für den Mie- ter grundsätzlich keine vorzeiti- ge Kündigungsmöglichkeit. Eine solche müsste bereits im Miet- vertrag verankert sein bzw. im Zuge der Verlängerung geson- dert vereinbart werden.

Musterbrief
Ansuchen auf
Zahlungs-
erleichterung bei
Mietzinszahlungen:

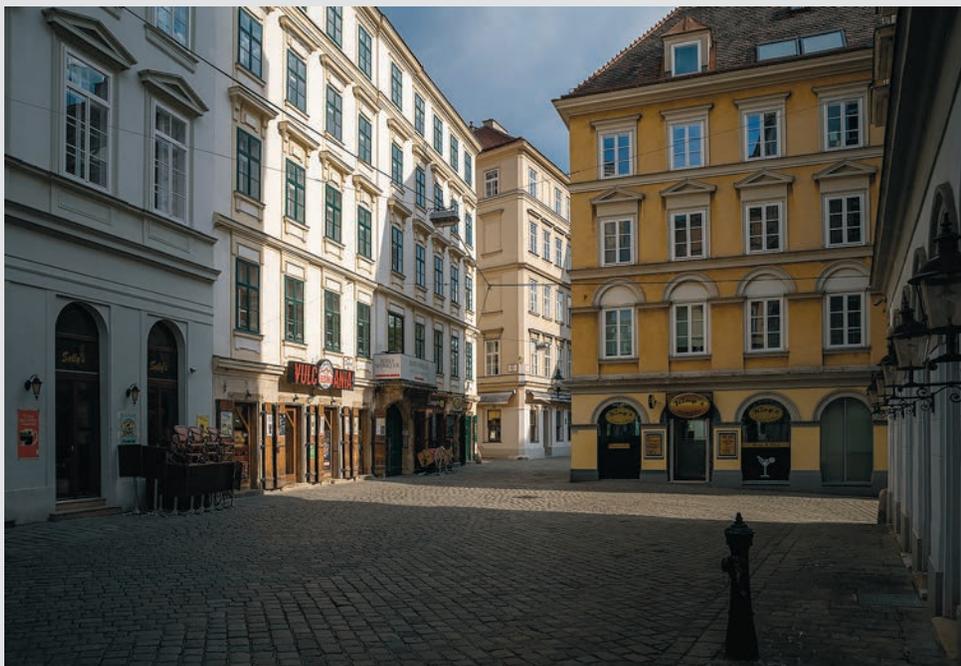


[mietervereinigung.at/
App_Upload/Backend/
Downloadcenter/items/
Corona_Zahlungserleichterung_bei%20Mietzins.pdf](https://mietervereinigung.at/App_Upload/Backend/Downloadcenter/items/Corona_Zahlungserleichterung_bei%20Mietzins.pdf)

Musterbrief
Verlängerung des be-
fristeten Wohnungs-
mietvertrags:



[mietervereinigung.at/
App_Upload/Backend/
Downloadcenter/items/
Corona_Verlaengerung_befristeter_Mietvertrag.pdf](https://mietervereinigung.at/App_Upload/Backend/Downloadcenter/items/Corona_Verlaengerung_befristeter_Mietvertrag.pdf)



Impressionen vom Ostermontag 2020 in Wien: Szenetreffs im Bermuda-Dreieck liegen im Corona-bedingten Tiefschlaf.

Umzug und Rückgabe

Hier gibt es keine Regelungen durch COVID-19-Sondergesetze. Kann eine Wohnungsrückgabe nicht vorgenommen werden, weil keine Umzugsfirma zur Verfügung steht oder der Mieter in Quarantäne ist, so liegt dennoch Schuldnerverzug vor. Sofern den Mieter kein Verschulden an seiner Säumigkeit trifft, wird er aber nicht schadenersatzpflichtig. Die Miete (Benutzungsentgelt) ist jedoch in der bisherigen Höhe weiterzahlen. »Wir raten Mietern, genau zu dokumentieren, welche Versuche unternommen wurden, um die Frist einzuhalten – etwa, wann mit der Hausverwaltung Kontakt aufgenommen wurde«, erklärt Hans Sandrini, Mietrechtsexperte der Mietervereinigung.

Beratung und Hilfe für Mieter gesichert

Gerade in Krisenzeiten ist es wichtig, dass sich Mitglieder und Hilfesuchende auf das Team der Mietervereinigung verlassen können. Durch beherztes und flexibles Teamwork aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gelang es der MVÖ mitten in der Corona-Pandemie binnen kürzester Zeit Rat und Hilfe sicherzustellen und per Telefon, per E-Mail und via Web in gewohnt höchster Qualität anzubieten.



Auch die Mietervereinigung war vom »Lockdown« Mitte März betroffen. Zum Schutz der Mitglieder und Mitarbeiter sowie um die Verbreitung des Corona-Virus einzudämmen, musste die MVÖ in ganz Österreich ihre persönlichen Beratungen mit 16. März vorübergehend aussetzen.

Telefone laufen heiß

Während intern mit Hochdruck an angepassten Ablauf- und Dienstplänen unter Berücksichtigung von Home-Office-Lösungen gearbeitet wurde, war es draußen, auf den Straßen, ruhig wie nie. Im Gegensatz dazu liefen die Telefone der MVÖ heiß, die eigens eingerichtete Leitung wurde wortwörtlich zur »Hotline«. Die Anzahl der mietrechtlichen Anfragen explodierte: Viele besorgte Mieter, von Kurzarbeit oder gar Kündigung betroffen, wollten wissen, ob sie ihre Miete reduzieren können. Bei anderen wiederum lief der befristete Mietvertrag aus – weil ein Umzug praktisch unmöglich war, drohte ihnen plötzlich Wohnungslosigkeit. Mieter von geschlossenen Geschäftslökalen fragten nach der richtigen Vorgehensweise bei einer Mietzinsminderung.



Ausgebaut:
Telefonberatungen für Mitglieder.

So erreichen Sie
unsere Experten in
Ihrem Bundesland:



mietervereinigung.at/
News/841/60162/Rat-und-Hilfe-
fuer-Mieter-gesichert



MVÖ-Schutzmasken in rot und weiß.





Servicecenter Wien: Umfangreiche Sicherheitsvorkehrungen für persönliche Beratungen.

Rechtsberatung für Mitglieder

Die Wohnrechtsexperten der MVÖ standen allen Mitgliedern auch während des Lockdowns in vollem Umfang zur Seite – individuelle Beratungen wurden in dieser Zeit per Telefon durchgeführt.

Experten-Infos für alle

Mit einer Informationsoffensive via Social Media und Webseite lancierte die MVÖ Serviceartikel und Videos, die auf die häufigsten Fragen von Privat- und Geschäftsraummieter zum Thema eingingen. Stark frequentiert wurden auch die als kostenfreie Downloads angebotenen Musterschreiben (*Links siehe Seiten 16 und 17*).



Fotos: MVÖ



Präsident Georg Niedermühlbichler mit MVÖ-Maske.



Landesgeschäftsstelle Linz: Sicher mit Plexiglas.



Landesgeschäftsstelle Graz: Elke Trumler im Einsatz.



Servicecenter Wien: Empfangsbereich mit Plexiglas-Schutzvorrichtung.



Wien: Mehr Platz im Warteraum.

Hochfahren

Noch im April starteten die Vorbereitungen für die Wiederöffnung des Wiener Servicecenters in der Reichsratsstraße. Seit 4. Mai sind hier wieder persönliche Beratungen möglich. Dazu wurden eigene Beratungszimmer eingerichtet und mit einem Schutzschild aus Plexiglas versehen. Auch der Empfangsbereich wurde mit Schutzschildern ausgestattet, dazu wird Desinfektionsmittel bereitgehalten. Eigens angebrachte Bodenmarkierungen helfen beim Einhalten des Mindestabstands. Seit 11. Mai sind wieder persönliche Beratungen in Graz (Feuerbachgasse 1) möglich, seit 18. Mai auch in Linz (Noßbergerstraße 11) und in St. Pölten (Niederösterreichring 1A). Aufgrund der besonderen Hygiene- und Sicherheitsvorkehrungen sind die Kapazitäten für persönliche Beratungen jedoch limitiert – die Termine werden so koordiniert, dass die Wartezeit der Mitglieder und zugleich die Anzahl der Wartenden minimiert wird.

Verstärkte Beratung per Telefon, E-Mail und Internet

Das optimierte und aufgestockte Beratungsangebot per Telefon, per E-Mail und per Internet bleibt weiterhin aufrecht.



Geschlossen
bis 2.

COVID-19 und Mietzinsbefreiung bei Restaurant im Linzer Bahnhofsareal

Die angeordnete Schließung von Lokalen machte diese praktisch unbrauchbar. Die Mietervereinigung Oberösterreichs unterstützt einen Geschäftsraummieter im Ringen um eine Mietzinsbefreiung.

Gemäß der Verordnung des Bundesministers für Soziales, Pflege und Konsumentenschutz betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 (BGBl. II Nr. 96/2020) wurde unter anderem das Betreten des Kundenbereichs von Betriebsstätten des Handels und von Dienstleistungsunternehmen zum Zwecke des Erwerbs von Waren und Inanspruchnahme von Dienstleistungen untersagt. Dieser Themenbereich war wohl unstrittig.

Der Gastronomiebetrieb X., eingemietet im Gebäude des Linzer Hauptbahnhofs, war daher seit 17. März 2020 aufgrund der Verordnung von der Zwangssperre betroffen und somit gänzlich unbrauchbar. Die Folge waren gänzlicher Umsatzausfall und



Nicole Hager-Wildenrotter ist Landesgeschäftsführerin der Mietervereinigung Oberösterreichs.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der MVÖ OÖ:



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

eine gravierende betriebswirtschaftliche Belastung für den Betreiber des Restaurants.

Vermieterin ist ein österreichisches Verkehrsunternehmen. Dem gestellten Ansuchen auf Mietzinsentfall kam diese bedauerlicherweise nicht entgegen und verwies lediglich auf die Möglichkeit für eine Stundungsvereinbarung.

Der Geschäftsraummieter wandte sich daraufhin enttäuscht an die Mietervereinigung Oberösterreich in diesen auch für ihn sehr schwierigen Tagen und beauftragte uns mit einer rechtlichen Darstellung an die Vermieterin. Der Hauptmietzins beträgt für das Lokal immerhin über 6.000 Euro. Diesen Betrag herzuschenken, wäre nicht finanzierbar gewesen.

Die MV OÖ schrieb dem Verkehrsunternehmen unter Verweis auf die § 1104, 1105 ABGB und betonte darin, dass aufgrund der »Seuche« COVID-19 und vor dem Hintergrund der getroffenen behördlichen Maßnahmen der Tatbestand für die gänzliche Mietzinsbefreiung aus unserer Sicht und unserer rechtlichen Einschätzung gänzlich erfüllt ist.

Unser Mitglied behielt den Hauptmietzins für April zurück, nach der Neuregelung für Mai – Öffnung ab 15. Mai – wurden 50% bezahlt.

Das Verkehrsunternehmen ließ bis dato jegliche neue Erklärung offen. Wir berichten gerne in der nächsten Ausgabe über mögliche Weiterungen in dieser Sache.



Fair Wohnen? Kannst Du auch.

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

www.mietervereinigung.at

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Garantiert gut beraten und gut vertreten.

Betriebskosten-Abrechnung: Darauf sollten Mieter achten

Ende Juni ist die jährliche Betriebskosten-Abrechnung fällig. Worauf Mieter bei den Abrechnungen achten sollten und was sie tun können, wenn gar keine Abrechnung gelegt wurde, erklärt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien.



Elke Hanel-Torsch ist Landesvorsitzende der Mietervereinigung Wien.

Bis spätestens 30. Juni des Folgejahres sind Vermieter und/oder Hausverwalter verpflichtet, die Betriebskosten-Abrechnung zu legen. Das heißt: Heuer muss bis zum 30. Juni die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2019 entweder an die Mieter geschickt oder im Haus aufgelegt werden (etwa beim Hausbesorger oder auf einer Aushangtafel). Mieter haben das gesetzliche Recht auf eine Betriebskosten-Abrechnung. Ist die Abrechnung nicht ausgehängt oder geschickt worden, können Mieter die Abrechnung bei der Hausverwaltung bzw. beim Vermieter anfordern.

Großteil der überprüften Abrechnungen falsch

Für Mieter kann es sich lohnen, bei der Betriebskosten-Abrechnung genau hinzuschauen und im Zweifel die Experten der Mietervereinigung zu Rate zu ziehen. Denn: Die Mehrzahl der überprüften Betriebskosten-Abrechnungen sind nicht korrekt. Die Fehler reichen von falschen Aufteilungsschlüsseln bis hin zu nicht zulässigen Abrechnungsposten (wie »Sonstiges«), erklärt Elke Hanel-Torsch, Landesvorsitzende der Wiener Mietervereinigung. »Reparaturarbeiten dürfen zum Beispiel nicht verrechnet werden, weil diese aus

der Mietzinsreserve zu decken sind und nicht im Rahmen der Betriebskosten-Abrechnung auf die Mieter überwältzt werden dürfen«, sagt Hanel-Torsch. »Oft werden auch zulässige Positionen überhöht vorgeschrieben. Das ist oft beim Verwaltungshonorar, bei der Versicherungsprämie oder beim Hausreinigungsentgelt der Fall.«

Welche Kosten dürfen als Betriebskosten verrechnet werden?

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



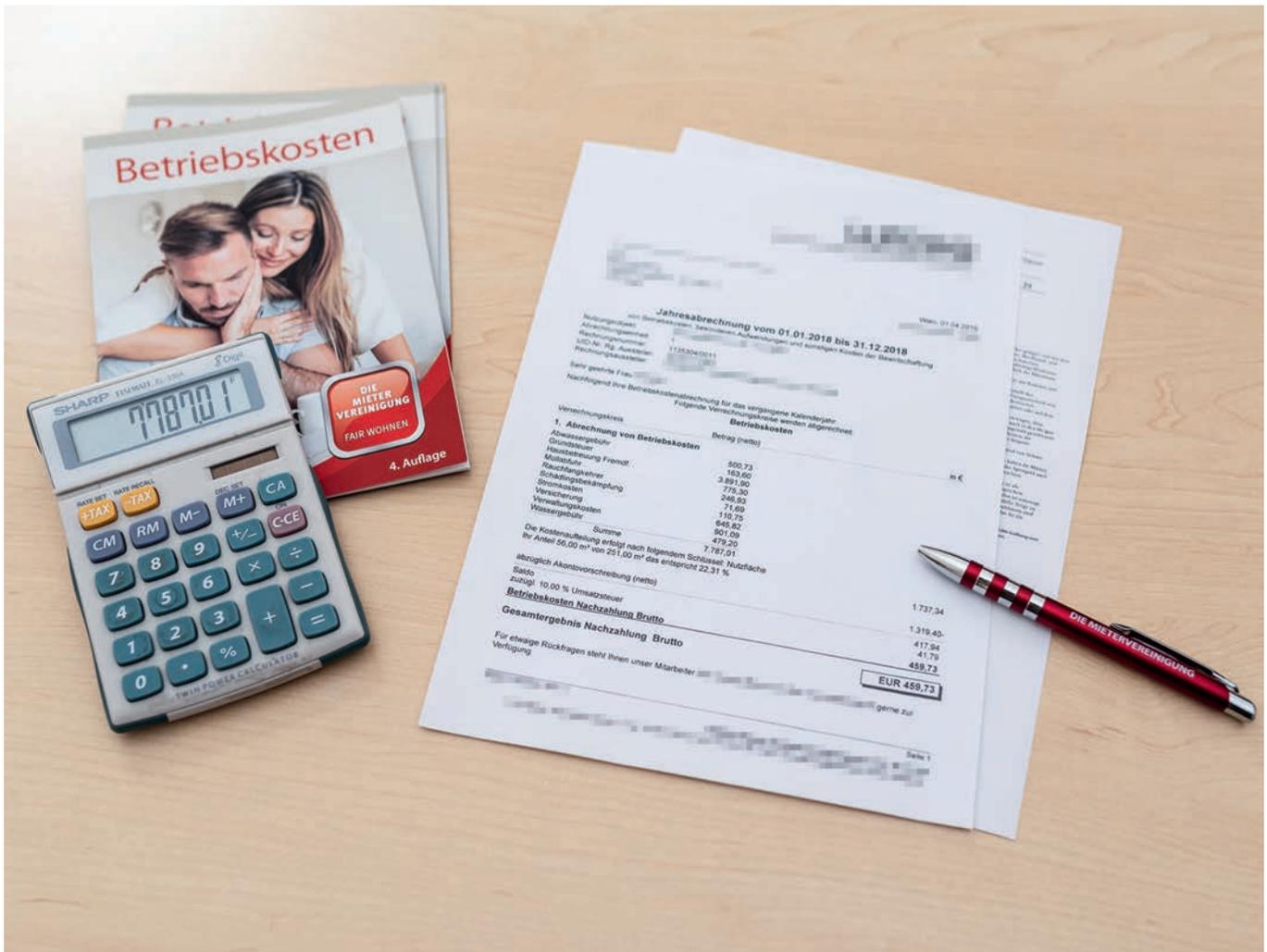
Die aktuelle Betriebskosten-Broschüre der Mietervereinigung hält rechtliche Infos, Rechenbeispiele, Checklisten und Tipps zum Thema parat. Ihr gedrucktes Exemplar liegt in unseren Servicestellen zur Abholung bereit. Die Broschüre ist auch als Download verfügbar:



mietervereinigung.at/699/Downloads

Zulässige Betriebskosten

- Wasser/Abwasser und Wasserdichtheitsprüfung
- Eich-, Ablese- und Abrechnungskosten 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.)



Eine genaue Kontrolle der Betriebskostenabrechnung ist in vielen Fällen Geld wert.

Betriebskosten. Nur Kosten, die im Mietrechtsgesetz genannt werden, dürfen an Mieter weiterverrechnet werden (*siehe Info-Kasten links*).

Bei Neubauten kommt es auf die vertragliche Vereinbarung an, wie Betriebskosten verrechnet werden und welche zulässig sind.

Hilfreiche Services

Mit dem von der Mietervereinigung erstellten Betriebskostenspiegel und dem Online-Betriebskostenrechner haben Mieter die Möglichkeit, die Plausibilität Ihrer monatlichen Belastung sofort und bequem zu überprüfen.

Worauf Mieter achten sollten
Die Betriebskosten-Abrechnung muss vollständig und

nachvollziehbar sein und ein Verzeichnis aller Einnahmen und Ausgaben enthalten.

»Die Mieter müssen sich ein Bild machen können, welche Rück- und Nachzahlungen für sie anfallen, wenn sie die bezahlten Pauschalraten den tatsächlich angefallenen Kosten gegenüberstellen«, sagt Hanel-Torsch. »Normalerweise genügt die Auflistung aller Ausgabenpositionen, die der Mieter dann anhand von Belegen überprüfen kann.«

Die Hausverwaltung bzw. der Vermieter muss den Mietern Einsicht in alle Belege gewähren. **Achtung:** Das Recht der Mieter auf Beleg Einsicht besteht nur innerhalb von 6 Monaten ab Legung der Betriebskostenabrechnung.

Wie kann ich als Mieter gegen eine falsche Abrechnung vorgehen?

Im Altbau und im geförderten Neubau sind Überprüfungen binnen 3 Jahren ab Fälligkeit von Guthaben oder Nachzahlung möglich. Ein Beispiel: Die Abrechnung wurde mit 13. Juni im Haus ausgehängt. Die Nachzahlung ist zum übernächsten Zinstermin, also mit 5. August, fällig. Mit diesem Datum beginnt die Verjährungsfrist von 3 Jahren zu laufen. Bei Genossenschaftswohnungen ist es notwendig, binnen 6 Monaten ab Abrechnungslegung einen schriftlichen, begründeten Einspruch zu erheben.

Die Experten der Mietervereinigung helfen bei der Anforderung einer fehlenden und auch bei der genauen Überprüfung einer vorliegenden Abrechnung.

Online-Betriebskostenrechner der Mietervereinigung:



mietervereinigung.at/
5889/Betriebskostenrechner-fuer-Mieter

Betriebskostenspiegel mit Vergleichswerten:



mietervereinigung.at/791/
Betriebskosten-Spiegel



Christoph Reinprecht ist Professor für Soziologie an der Universität Wien und assoziierter Wissenschaftler am Centre de Recherche sur l'Habitat in Paris.

Wohnen vor, während, nach Corona

Im Fair-Wohnen-Interview erklärt Soziologe Christoph Reinprecht, warum er den Begriff »Social Distancing« als fahrlässig betrachtet, warum Wohneigentum für eine breite Mehrheit der Österreicher unerreichbar ist und welche Forderungen er zum Thema Wohnen an die Politik stellt.

Fair Wohnen: Als wir unseren Interviewtermin vereinbarten, war von der Coronakrise noch nicht viel zu sehen. Aufgrund der Kontakteinschränkungen führen wir dieses Interview jetzt (Anfang April, Anm. der Red.) telefonisch durch – vielen Dank dafür. Wie stellt sich die aktuelle Situation mit dem Shutdown aus dem Blickwinkel eines Soziologen dar?

Christoph Reinprecht: Es gibt zwei Aspekte, die aus der Sicht eines Soziologen extrem interessant sind. Der erste: die Stilllegung des öffentlichen Lebens führt dazu, dass die Menschen mit wenigen Ausnahmen dazu verdammt sind, in einer ungewöhnlichen Konstellation zu Hause zu sein – 24 Stunden, sieben Tage die Woche im Familienverbund und nicht immer, aber häufig mit der Erfordernis der Arbeit. Das ist eine große Herausforderung für alle Beteiligten. Hier stellen sich Fragen, wie unterschiedlich gut oder großzügig Menschen ihre Wohnbedingungen gestalten können.

Der zweite Aspekt wurzelt in der Geschichte der modernen Gesellschaft, die zwischen Freiheit und Kontrolle bzw. Sorge und Selbstverantwortung pendelt. Hier tritt derzeit die Gesundheitspolitik in den Vordergrund, massiv wie im 19. Jahrhundert. Damit wird ein für die Moderne sehr charakteristisches Paradigma vorherrschend. Wir haben nur vergessen, dass das Sanitäre, die Hygiene, für die Organisation des gesellschaftlichen Lebens zentral ist. Das wird nun mit allen Problemen und Widersprüchen wieder sichtbar.

Sie haben es schon angesprochen: die meisten verbringen jetzt mehr Zeit in ihren Wohnungen, als ihnen lieb ist. Dadurch gewinnt die Form des Wohnens an Bedeutung. Gibt es dazu Erkenntnisse aus der Vergangenheit, kann man auf existierende Parallelen zurückgreifen?

Der Wohnraum ist ja nicht nur ein Raum für Intimität, Rückzug, Reproduktion, Erholung und Erziehung, sondern auch ein Ort des sozialen Lebens und ein Ort der Verknüpfung mit der Außenwelt. Die Wohnung ist ein Ort sozialer Beziehungen, aber nicht

nur nach innen, sondern auch nach außen. Mit dem sehr unglücklichen Begriff »Social Distancing« wird physische Distanz, Abstand halten, Masken tragen mit sozialer Beziehung vermischt. Wenn jetzt davon die Rede ist, dass sich der Abstand darin ausdrücke, dass die Menschen sich zurückziehen und der Kanzler den seltsamen Begriff der „neuen Normalität“ verwendet, beschleicht einen der Verdacht, dass die soziale Dimension des Wohnens – die Bezüglichkeit zur Welt draußen – undefiniert und verändert werden soll.

Das ist eine relevante Fragestellung, weil sich die Beziehung zur Welt durch die Art der Wohnform unterscheidet: Wenn ich in einer großzügigen 150m²-Wohnung lebe, mit Balkon und begrütem Innenhof, in dem ich mich auch bewegen kann, ist das etwas anderes, als in einer Smart-Wohnung, mit niedriger Decke und Wohnküche, wo kaum mehr die Möglichkeit eines Rückzugs gegeben ist. Die Erschwerung des Kontaktes nach außen führt in dieser Situation zu einer extrem ungleichen Belastung.

Die Unterschiede beim Wohnen verstärken sich. Was sich sonst dadurch mildert, dass man sich im Freien aufhält?

Genau. Je kleiner die Wohnung und je weniger Möglichkeiten ich habe, diese Beziehung zur Welt zu gestalten – sei es über Balkon, Loggia, Garten –, desto größer die Belastung und desto

»Mit dem fahrlässigen Begriff »Social Distancing« wird signalisiert, dass Abschottung gut und heilsam ist, aber gleichzeitig wird Unsichtbarkeit erzeugt.«

anstrengender die Bewältigung. Die sozialen Folgen werden erst langsam ein Thema. In China gibt es erste Versuche, die sozialen Konsequenzen dieser langen Quarantäne zu identifizieren – aber die sind sicher gravierend. Forschungen zu den SARS1-Epidemien zufolge entwickeln Leute, die lange in Quarantäne waren, so etwas wie post-traumatische Belastungsstörungen.

Auch Gewalt spielt eine große Rolle, sowohl gegen Frauen als auch gegen Kinder. Mit dem fahrlässigen Begriff des »Social Distancing« wird signalisiert, dass Abschottung gut und heilsam ist, aber gleichzeitig wird Unsichtbarkeit erzeugt. Dieses Zurückdrängen in die eigenen vier Wände ist gesundheitspolitisch gerechtfertigt, bräuchte aber im Grunde eine intensive Begleitung. Man müsste daran arbeiten, Angebote zu schaffen, die es ermöglichen, Sorgen und Belastungen zu artikulieren. Worüber ganz selten gesprochen wird: der Anteil der Ein-Personen-Haushalte ist sehr hoch, besonders in der Stadt und bei älteren Personen. Uns muss klar sein, dass dieses alleinige Leben, noch dazu in gesundheitlicher wie altersprekärer Situation, eine Belastung ist. Hier stellt sich eine Problematik scharf: In sozial deprivierten Milieus ist der Sozialkontakt mit Nachbarn oder das Treffen in der Wohnung oder im Beisl um die Ecke die Kompensationsstrategie für soziale Isolation. Das fällt jetzt weg und ist für diese Personengruppen dramatisch.

Warum ist der Begriff des »Social Distancing« aus ihrer Sicht so unglücklich?

Weil es ja nicht um »Social Distancing«, also sozialen Abstand, sondern um physischen Abstand geht. Das ist ein großer Unterschied. Man müsste sagen: Soziale Nähe ist wichtig – bei physischem Abstand. Die Resilienz, die Widerstandsfähigkeit von Menschen, wächst mit deren sozialer Einbettung. Wer Sozialkontakte hat, wem Aufmerksamkeit entgegengebracht wird und sich austauschen kann, der hat mehr Widerstandskraft, auch gegenüber Gesundheitsgefährdungen oder zumindest im Überwinden von Gesundheitskrisen. Wenn das Abstandhalten nun als soziale Distanzierung ►

definiert wird, wäre das ja völlig kontraproduktiv.

Im Grunde genommen bräuchte es in einem Moment des physischen Abstands mehr soziale Nähe. Ein bisschen kommt dieser Gedanke dort zum Ausdruck, wo man mit verklärtem Duktus Solidarität für die Heldinnen des Alltags, zum Beispiel die Kassiererinnen im Supermarkt, fordert. Im Grunde geht es darum, dass die Leute miteinander reden sollten, wenn sie an der Kasse stehen. Das fehlt, wäre aber genau jene soziale Nähe, die aktuell benötigt wird.

Vielen Dank für Ihre Einschätzungen zu diesem aktuellen Thema. Unser eigentliches Thema war ja leistbares Wohnen. Zum Einstieg: Wie hoch sind die zumutbaren Wohnkosten oder was bedeutet leistbar in diesem Zusammenhang?

Das ist eine komplizierte Frage und dazu gibt es viele unterschiedliche Überlegungen. Üblicherweise wird das immer auf die materielle Komponente reduziert. Dabei hat Leistbarkeit natürlich auch noch ganz andere Komponenten, zum Beispiel die Nähe zum Arbeitsplatz. Auf die finanzielle Dimension reduziert ging man lange Zeit davon aus, dass maximal ein Drittel des Nettohaushaltseinkommens für Wohnkosten ausgegeben werden soll. Damit meine ich nicht Miet-, sondern Wohnkosten, also: Miete plus Heizung und Ähnliches mehr. Diese Orientierung lässt jenseits der wohnbezogenen Kosten noch Spielraum für Ausgaben zur Lebensqualität. 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für Wohnkosten halte ich auch persönlich für ein gutes Maß.

In den letzten zwei Jahrzehnten sind die Mieten rund doppelt so stark gestiegen wie die Einkommen. Das wirft von unserer Seite die Frage auf: sind die Wohnungen zu teuer oder waren die Lohnzuwächse zu gering?

Im Grunde trifft beides zu, wobei man einen für mich persönlich wichtigen Punkt dazusagen muss: man kann die Wohnungsfrage nicht losgelöst von anderen Politikbereichen sehen. In Österreich war die Wohnungspolitik in den Nachkriegsjahrzehnten

ein Steuerungsinstrument für Teilhabe und Wohlstand. Das sozialpartnerschaftliche Modell war ein Kompromiss, der auf drei Dingen aufbaut: Relativ niedrige Mieten, zum Teil sichergestellt durch einen hohen Anteil geförderten Wohnbaus über Objektförderung; gleichzeitig niedrige Einkommen bzw. niedrigere Einkommenszuwächse als in vergleichbaren europäischen Ländern; und, drittens, niedrige Mobilität – also relativ stabile Bindung an Arbeitsplatz und Wohnort. Dieses Gefüge funktioniert nicht mehr. Eine Zeit lang konnten untere Mittelschichten aufgrund der Tatsache, dass sie relativ wenig Geld für Wohnen aufbringen mussten, beträchtlichen Wohlstandsgewinn erzeugen. Das war verknüpft mit Ideen des sozialen Aufstiegs. Das hat sich völlig geändert. Die Mieten haben vor allem im privaten Mietsektor dramatisch angezogen, aber die Löhne und Gehälter nicht. Damit ist ein problematisches Ungleichgewicht entstanden. Man sieht das an der deutlichen Zunahme der Wohnkostenbelastung. Die Forderung der Leistbarkeit des Wohnens beinhaltet sicherlich auch eine Forderung in Richtung einer Steigerung der Löhne und Einkommen.

Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen sind sogar noch stärker gestiegen als die Mieten. Sie haben unlängst (bei der Diskurs-PK, Anm.) gesagt, dass beim Kauf von Eigentum eine Illusion mitverkauft wird und man in Wirklichkeit Investitionszwänge kauft. Inwiefern ist der Kauf von Eigentum aus ihrer Sicht riskant?

Eigentum wird dann interessant, wenn man Geld hat. Die große Ungleichheit,

»Illusion Nummer 1: Man glaubt, man kauft ein Haus oder eine Wohnung und kauft eigentlich einen Kredit.«

die aufgehende Schere, manifestiert sich darin, dass nur eine Minderheit auf Rücklagen zugreifen, mit eigenem Geld finanzieren und Rendite erwirtschaften kann. Die Mehrheit dagegen muss relativ hohe Anteile finanzieren – wenn eine Eigentumswohnung heute 400.000 oder 600.000 Euro kostet und die Rücklagen vielleicht 100.000 oder 150.000 Euro betragen, dann ist das eine unglaubliche Investition, die zwei Probleme mit sich bringt. Illusion Nummer 1: Man glaubt, man kauft ein Haus oder eine Wohnung und kauft eigentlich einen Kredit. Illusion Nummer 2: Wenn der Kredit irgendwann abbezahlt ist, freut man sich auf ein sorgenfreies Leben. Doch dann beginnen erneut finanzielle Probleme, weil notwendige Sanierungen anstehen. Neubauten sind im Hinblick auf Reinvestitions- oder massive Instandhaltungskosten kalkuliert, zum Beispiel auf 30 Jahre. Wie bei Sollbruchstellen von Maschinen werden dann wieder Investitionen notwendig. Im Grunde muss man dann meistens neu finanzieren.

Analysiert man die Vermögensdaten der Nationalbank, sieht man, dass 75-80 Prozent der Bevölkerung so niedrige Vermögenswerte besitzen, dass eine Investition in Eigentum unrealistisch erscheint. Etwa die Hälfte hat gar keine oder keine relevante Vermögensbildung. 20-30 Prozent haben geringe oder prekäre Vermögenswerte wie eine geerbte Wohnung mit geringem Marktwert oder einen nicht veräußerbaren Anteil eines Wohnhauses. Für die breite Mehrheit der Bevölkerung ist Eigentum bei den derzeitigen Preisen unerreichbar.

Es gibt eindrucksvolle internationale Beispiele: wo diese Eigentumpolitik schon länger Tradition hat, in England, teilweise in Frankreich, sind die besonders problematischen Wohngebiete etwa in den Banlieues rund um Paris weniger jene der Sozialwohnbauten, sondern jene mit Wohnblöcken mit Eigentumswohnungen aus den 1970er Jahren, die nun baufällig geworden sind, wo es den Eigentümern aber an Geld fehlt für die notwendigen Sanierungen. Viele, die dort leben, entstammen den unteren Mittelschichten oder zählten einst zu den

sozial aufsteigenden Arbeitern, die in der Zeit der Wohlstandsgewinne die Illusion von Eigentum erworben haben (oder, wie in England, von konservativen Regierungen zum Kauf gedrängt wurden). Heute reichen die meist sehr niedrigen Einkommen und Pensionen nicht aus, die Betriebskosten zu begleichen, geschweige denn die notwendigen Instandsetzungsarbeiten zu finanzieren, und zu vernünftigen Preisen verkäuflich sind die meist in heruntergekommenen Wohnblöcken oder schlecht angesehenen Gegenliegenden Wohnungen auch nicht.

In einem Beitrag für die Arbeiterkammer haben Sie geschrieben, dass unsere Lebensverläufe in der Realität diskontinuierlich sind, vom Wohnungswesen aber konterkariert werden, weil sich dieses nach wie vor am Paradigma der kleinbürgerlichen Familie orientiert. Ist das Wohnungswesen, wie wir es derzeit betreiben, nicht mehr zeitgemäß? Wenn ja, wie könnte man es an unsere jetzige Lebensrealität anpassen?

Das ist für mich eine Schlüsselfrage. Ich habe keine fertige Antwort darauf, wie das Wohnungswesen aussehen könnte. Fest steht, dass die Lebensformen vielfältiger geworden sind, fragmentierter. Es gibt kaum mehr durchgängige Berufs- oder Familienlaufbahnen, es gibt Trennungen, Neuverheiratungen, Mobilität, Migration.

Gleichzeitig setzt der österreichische Wohnungsmarkt stark auf Stabilität, auf ein Sesshaftigkeitsparadigma. Besonders deutlich wird das im Gemeindebau, wo Mobilität erschwert wird. Man kann zwar Wohnungen tauschen - was eine gute Möglichkeit ist -, aber: man kann nicht einfach aus dem System raus und dann wieder retour, weil die Barrieren relativ hoch sind, man muss sich wieder hinten anstellen. Relativ flexibel ist dagegen der freie Mietwohnungsmarkt. Hier kommt allerdings, neben den hohen Mietkosten, die Problematik der Transaktionskosten ins Spiel. Jedes Mal Umziehen kostet sehr viel Geld. Das heißt, Mobilität wird auch hier bestraft, zwar nicht administrativ, aber finanziell. Die Frage ist kompliziert zu beantworten, weil die Antwort naturgemäß nicht

»Die Abschaffung von befristeten Mietverträgen im privaten Mietwohnungsmarkt ist zentral, denn nur ein unbefristeter Vertrag eröffnet dem Mieter Spielraum für Entscheidungen.«

zu einer völligen Kommodifizierung des Wohnens führen darf, Wohnen nicht zur Ware werden soll. Gleichzeitig ist es wichtig, darüber nachzudenken, wie Mobilität innerhalb eines Wohnungsmarktes möglich gemacht werden kann, ohne damit Verluste zu verknüpfen. Denken Sie an das Lieblingswohnprojekt der Österreicher, das Einfamilienhaus. Häufig sieht das so aus: man baut sich ein Haus, dann kommt die Scheidung und man sitzt in der Patsche, weil hoch verschuldet. Das ist sowohl von der Flächenwidmung als auch von der Lebensplanung und Lebensform her eine katastrophale Situation. Die Überlegung müsste also in die Richtung gehen: wie könnte das Wohnen einen zentralen Platz im Leben haben, der Stabilität gibt, gleichzeitig aber Mobilität erlaubt?

In Wien spricht man gerne vom Wiener Modell, das im Vergleich mit anderen Großstädten relativ günstigen Wohnraum ermöglicht. Sowohl im Gemeindebau als auch im geförderten Wohnbau existieren aber Zugangsbeschränkungen. Unter zeitlichem oder finanziellem Druck bleibt daher als letzter Ausweg oft nur der teure private Markt. Wie lauten ihre Forderungen zum Thema Wohnen an die Politik?

Es ist ein Paket aus drei Forderungen: Befristungen so weit als möglich verhindern, Mieten deutlich regulieren

und ein klares Bekenntnis zur Gemeinnützigkeit als bedeutendem Teil des Wohnungsmarktes. Die Abschaffung von befristeten Mietverträgen im privaten Mietwohnungsmarkt ist zentral, denn nur ein unbefristeter Vertrag eröffnet dem Mieter Spielraum für Entscheidungen.

Die verstärkte Mietregulierung ist ein komplexes Thema, weil der Wohnungsmarkt nicht rein staatlich geregelt werden kann, solange er als Markt angesehen wird. Trotzdem bräuchte es klare Begrenzungen für Profite, die aus dem Wohnungsmarkt herausgeholt werden. Wie eine Studie zur Vermögensbildung zeigt, werden Vermögenswerte Wohlhabender zu einem nicht kleinen Teil aus Vermietungen gewonnen, wenn neben der eigenen noch weitere Immobilien besessen werden. Hier müsste man durch eine stärkere Regulierung der Mieten einen Riegel vorschieben. Ein weiterer problematischer Aspekt sind die völlig absurden Lagezuschläge.

Der dritte Punkt betrifft zwei Bereiche im geförderten Wohnbau: die Zugangskriterien und die Objektförderung. Die Zugangskriterien sind so komplex geworden, dass sie eigentlich nicht mehr durchschaubar sind und aufgrund dessen letztlich einer gewissen Willkür Tür und Tor öffnen. Eine Absenkung der Zugangsbarrieren wäre wichtig, weil damit nachvollziehbar wird, wer aus welchem Grund welche Wohnung bekommt. Die Objektförderung beizubehalten ist deshalb wichtig, weil sie dem Staat ein Mittel in die Hand gibt, um über die gemeinnützigen Wohnbauträger Wohnraum nach öffentlich verhandelbaren Kriterien zu schaffen.

Durch die Coronakrise rücken Fragen rund ums Wohnen in den Vordergrund. Wie sollen Wohnungen beschaffen sein? Brauchen sie einen Balkon? Was wird aus den Gemeinschaftsräumen? Diese Fragen werden durch eine Objektförderung stärker öffentlich verhandelt und diskutiert - und das braucht das Thema Wohnen.

Danke für das Gespräch.

Draußen daheim



Jennifer Frank-Schagerl und Corinna Frank sind Outdoor-Profis. In ihrem neuen Buch stellen sie heimisches »Powerfood« samt Rezepten vor, die sowohl draußen als auch drinnen funktionieren.

Irgendwo auf dem Weg zur Weisheit liegt der Punkt, an dem Verzicht bereichert. Auf diesen Punkt kann Jennifer Frank-Schagerl schon zurückblicken. Die Abenteuerin aus Niederösterreich bereiste die halbe Welt – mit einer Vorliebe für die Natur in jener Form, die wir heute »Wildnis« nennen. Den Yukon River, beispielsweise, der sich durch Kanada und Alaska schlängelt. Frank-Schagerl paddelte sieben Wochen durch das Bärengebiet, zu zweit, im Kanu, über 750 Kilometer. »Geschlafen haben wir im Zelt in der unberührten Natur«, erzählt sie. »Es war traumhaft, mitten in der Natur zu leben, Einfachheit und gleichzeitig Vielfalt zu genießen. Man merkt schnell, dass man nicht viel braucht, um glücklich zu sein. Weniger ist wirklich oft mehr. Ein Zelt, etwas zu Essen, Wasser, ein Boot und Tierbegegnungen in der freien Wildbahn. Da fühlt man sich wirklich lebendig.«

Ihre Liebe zur Natur und ihr umfangreiches Outdoor-Wissen gibt die Kräuterpädagogin nicht nur als Leiterin der »Neverest«-Outdoorakademie weiter, sondern auch in Büchern. »Wildkräuter-Outdoorküche« erschien 2019 im Freya-Verlag, heuer kam das gemeinsam mit Outdoor-Guide und Cousine Corinna Frank geschriebene »Wildkräuter-Outdoorküche für Kinder« dazu. Das Konzept: Schnelle, einfache Rezepte mit wenigen Zutaten, die am Lagerfeuer genauso schmecken wie in der Küche. Das Buch eignet sich nicht nur für abenteuerlustige Eltern, sondern auch für Couch-Potatoes, die sich im Zuge der Corona-Krise zu Survival-Helden stählen wollen: Zehn heimische Wildkräuter – ohne gefährliches Verwechslungspotenzial! – werden vorgestellt. Zum Beispiel: Die Brennnessel ist ein »Powerfood«, die Knoblauchsrauke würzig und vitaminreich, und die Blüte der Wiesen-Witwenblume schmeckt süß, deren Blätter jedoch bitter.



Spitzwegerich-Bratkartoffeln mit Knoblauchsrauken-Dip

Vorab: Verwenden Sie unbedingt Bio-Kartoffeln, da die Schale sonst nicht mitgegessen werden kann.

1. Kartoffeln und Spitzwegerich gut waschen. Die ungeschälten Kartoffeln in dünne Scheiben schneiden und in Wasser einlegen, damit sie beim Braten knuspriger werden. Dann Spitzwegerich klein schneiden.
2. In einer Pfanne das Öl erhitzen und die Kartoffeln anbraten lassen. Nach ein paar Minuten den Spitzwegerich dazugeben und mitbraten.
3. Für den Dip die Bohnendose leicht öffnen und das Wasser

nicht zur Gänze ableeren. Dann die Bohnen in der Dose direkt zerstampfen oder, wenn Elektrizität vorhanden ist, mit einem Pürrierstab mixen.

4. Knoblauchsrauke klein schneiden und dazugeben. Salzen und nach Geschmack noch eine klein geschnittene Knoblauchzehe unterrühren.

5. Wenn die Kartoffeln goldbraun sind, salzen und aus der Pfanne geben. Mit dem Dip genießen.

Tipp: Die Bratkartoffeln können auch im Ofen zubereitet werden.

Zutaten für 4-5 Personen

½ kg Bio-Kartoffeln
3-4 Kinderhände voll
Spitzwegerich
2 EL Öl
Salz

Für den Dip:

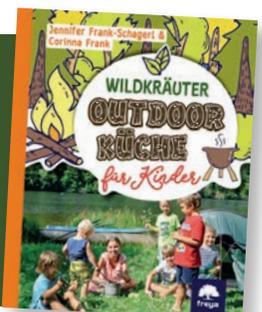
1 Dose weiße Bohnen
2 Kinderhände voll
Knoblauchsrauke
Salz
Optional: 1 Zehe Knoblauch

Aus dem Buch:
Jennifer Frank-Schagerl &
Corinna Frank
**Wildkräuter-
Outdoorküche
für Kinder**
Erschienen im Freya-Verlag,
112 Seiten, durchgehend
vierfärbig, viele Fotos
ISBN: 978-3-99025-405-9

Mehr Infos siehe
Instagram: [kochen_mit_der_natur](#)
Web: [www.neverest.at](#)

Mitmachen & gewinnen!

Wir verlosen unter allen Einsendern ein Exemplar des Buches »Wildkräuter-Outdoorküche für Kinder«. So können Sie gewinnen: Senden Sie eine E-Mail mit dem Kennwort »Wildkräuter« an gewinnen@mvoe.at. Einsendeschluss ist der 3. Juli 2020. Der Gewinner wird schriftlich verständigt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



Die neue Normalität heißt Gerechtigkeit



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

Die Welt steckt mitten in der größten Gesundheitskrise seit 100 Jahren. Noch nicht deutlich absehbar, aber in deren Schatten droht uns in der Folge eine soziale Krise ungeahnten Ausmaßes, wenn wir nicht jetzt schon die Weichen für eine gesellschaftliche Neuordnung unserer Prioritäten setzen.

In der Corona-Krise offenbart sich wieder, auf welcher Ausbeutung unser System basiert. Die gesellschaftlichen Macht- und Besitzverhältnisse treten in aller Deutlichkeit an die Oberfläche. Das Virus betrifft uns nämlich eben nicht alle gleich, sondern es verschärft die Ungleichheit. Quarantäne und soziale Isolation gelingt im vorstädtischen Einfamilienhaus mit Garten leichter als alleine mit vier Kindern in der zu kleinen Gemeindebauwohnung. Es sind die BesserverdienerInnen, die im Homeoffice bleiben können, während SupermarktkassiererInnen, PflegerInnen und LKW-FahrerInnen das gesamte System am Laufen halten. Klein- und Ein-Personen-Unternehmen, Beschäftigte der Tourismus- und Kulturbranche stehen nach Wochen des Ausnahmezustandes vor den Trümmern ihrer Existenz, aber trotz ungezählter Pressekonferenzen hat

die schwarz-grüne Regierung ihnen wenig anzubieten.

Und so wie steigende Wohnkosten schon vor der Krise eines der größten Armutsrisiken in der EU dargestellt haben, wird sich die Situation von AlleinerzieherInnen, MindestpensionistInnen und StudentInnen, die besonders oft von prekären Wohnsituationen betroffen sind, in den kommenden Wochen und Monaten noch verschärfen. Das Thema Mietkosten wird im Angesicht von Massenarbeitslosigkeit und Kurzarbeit sogar noch viel mehr als bisher auch ein immer größeres Problem für die Mittelschicht.

Kurzum: Klatschen alleine reicht nicht. Jetzt ist der Zeitpunkt für eine gesellschaftliche Neubewertung von Arbeit und wirklicher Umverteilung gekommen. 2008 haben wir die Banken gerettet, jetzt geht es darum, die wirklichen SystemerhalterInnen, die Beschäftigten, zu retten. Die öffentliche Hand muss den eklatanten Ungleichheiten entschieden entgegen treten.

Auf EU-Ebene bedeutet das, noch viel mehr Solidarität und Entschlossenheit zu zeigen, um den Wiederaufbau gemeinsam zu schaffen. Kein Land darf in dieser Krise jetzt zurückgelassen





werden, ansonsten wird die gesamte EU den Preis dafür zahlen. Es braucht Geld und zwar schnell und viel. Mit einem wirklich ehrgeizigen EU-Budget und Wiederaufbaufonds müssen wir Europa krisenfester, sozialer und klimaneutral machen. Statt das peinliche Gefeilsche um Zehntelprozent bei der Höhe des EU-Budgets fortzusetzen, bietet sich jetzt die Chance wirkliche, progressive Integrations Schritte zu gehen. Die Schaffung gemeinsamer europäischer Anleihen, die von allen Mitgliedstaaten der Eurozone gemeinsam begeben werden und für deren Rückzahlung alle gemeinsam haften, wäre ein genau solcher Schritt. Eine echte gemeinsame EU-Wirtschafts- und Finanzpolitik ist schon lange überfällig und jetzt ist der Zeitpunkt gekommen, das umzusetzen. Gleichzeitig könnten wir mit mehr EU-Eigenmitteln unsere politischen Prioritäten unterstreichen und die EU unabhängiger und handlungsfähiger machen. Konkret bedeutet das die Einführung einer Finanztransaktionssteuer, einer echten Digitalsteuer, einer EU-Körperschaftssteuer und eines Emissionshandelssystems, das einen solchen Namen auch verdient. Akute Krisenhilfe darf es nur

für Unternehmen geben, die ihre Gewinne vor Ort in Europa und ohne Tricks versteuern, für Unternehmen, die Manager-Boni und Dividenden-Ausschüttungen aussetzen und eine Garantie für gute Arbeitsplätze abgeben.

In Österreich muss im Angesicht der Krise endlich Arbeitszeit neu und gerecht verteilt werden. Arbeitszeitverkürzung, Erhöhung des Mindestlohnes und des Arbeitslosengelds sind das Gebot der Stunde. Die Menschen, die ihren Arbeitsplatz verloren haben, in Kurzarbeit mit erheblichen Einkommensverlusten zurechtkommen müssen und jene, die um ihren Job zittern, dürfen jedenfalls nicht gegeneinander ausgespielt werden.

Die Corona-Krise hat ganz deutlich gezeigt, wie wichtig ein starker Sozialstaat und eine lenkend eingreifende öffentliche Verwaltung ist. Das gilt für den Wohnungsmarkt genauso wie für das Gesundheitssystem. Wir brauchen einen starken Sozialstaat und mehr Solidarität in ganz Europa. Die SystemerhalterInnen, die Helden und Heldinnen der Corona-Krise haben es sich verdient, dass wir für mehr Gerechtigkeit kämpfen.



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

Härtetest für das Internet

Streamen, Homeoffice, Online-Schule haben in den vergangenen Wochen die Netzkapazität an ihre Grenzen gebracht. Die EU will den Internetausbau bis 2025 schaffen.

Während der Ausgangsbeschränkungen war das Internet in den eigenen vier Wänden für viele mehr als ein Zeitvertreib. Für die Arbeit, Kontakt mit den Lieben oder um über den Verlauf der Corona-Krise am Laufenden zu bleiben, waren die Österreicher mehr online als je zuvor. Punktuell brachte das Netzausfälle mit sich, vor allem am Land, wo die Versorgung teilweise

ungenügend ist. Die zeitweise total überlasteten Lernplattformen und Streamingdienste haben eine weitere Herausforderung der digitalen Zukunft deutlich gemacht. »Der Bedarf an Netzkapazitäten wächst rasant. Jetzt ist es höchste Zeit für Investitionen in den Ausbau der Netze in den Regionen, um der Datenflut über 2025 gerecht zu werden«, sagt EU-Abgeordneter Hannes Heide.

Internet-Ausbau in Europa

Die Europäische Union arbeitet daran alle Schulen, Krankenhäuser und Unternehmen spätestens in fünf Jahren mit einer Gigabit-Anbindung mit gleich schnellen Upload- und Download-Geschwindigkeiten auszustatten. Bereits im Februar hat die Europäische Kommission ihre Pläne für den Ausbau der Digitalisierung vorgestellt. Ein wichtiger Teil ist dabei den

Nachwuchs auf die digitalisierte Welt vorzubereiten. »Im Bildungsbereich hinken wir den technischen Neuerungen meistens weit hinterher. Kinder und Jugendliche müssen über die Möglichkeiten und Bedrohungen im Netz aufgeklärt werden«, sagt Heide. Eine Aktualisierung der Rechtslage soll Kindern in Zukunft mehr Schutz im Internet geben. Altersüberprüfung und Möglichkeiten der Elternkontrolle sollen für Plattformen verbindlich werden.

Österreich nur auf Platz 40

Ein internationaler Vergleich der Internetgeschwindigkeiten im Vorjahr stellt Österreich bei den Downloadzeiten kein gutes Zeugnis aus. Testobjekt war die Dauer für das Herunterladen eines 5GB Films. Getestet wurde von Nutzern weltweit. Spitzenreiter ist Taiwan, wo das Herunterladen gerade 8 Minuten dauerte.

Das schnellste Internet innerhalb der Europäischen Union kann Schweden gefolgt von Dänemark vorweisen. Österreich hat es nicht einmal unter die Top 25 geschafft. Platz 40 und eine Downloaddauer von 35 Minuten ist der österreichische Durchschnitt. Das Schlusslicht innerhalb der EU-Mitgliedstaaten ist Griechenland und das langsamste Land der Welt für Breitbandgeschwindigkeiten ist der Jemen, wo es mehr als 30 Stunden dauern würde, den Test-Film herunterzuladen.

Schlechte Verbindung

Die Anzeichen einer schlechten Internetverbindung haben viele ÖsterreicherInnen in der Quarantäne selbst erfahren.

Die Downloads sind schneckenlangsam, Webseiten bauen sich nur sehr zögernd auf und manchmal fehlen wichtige Teil, wie Bilder. Videostreams oder Konferenzschaltungen laufen nur ruckelnd oder reißen gänzlich ab. Diese Symptome sind für

gewöhnlich nur lokal und von kurzer Dauer. In Regionen, die vom Lockdown betroffen waren, wurden aber mehr als doppelt so viele Videokonferenzen, wie gewöhnlich abgehalten und die Probleme konnten überall auftreten. Zur Schonung der Netze haben Streaming-Dienste freiwillig die Qualität ihrer Produkte zurückgeschraubt. Die Corona-Pandemie hat aber nicht nur Netzausfälle zur Folge, sondern auch eine gewisse Zurückhaltung beim Netzausbau. So wurde die im Frühjahr geplante Versteigerung weiterer Frequenzen auf den Herbst verschoben.

Regionen machen mobil

Keine Zeit wollen hingegen betroffene Regionen verlieren. Das LEADER-Projekt »Breitbandkonzept Donau-Böhmerwald« ist ein Beispiel für die digitale Förderung der Europäischen Union.

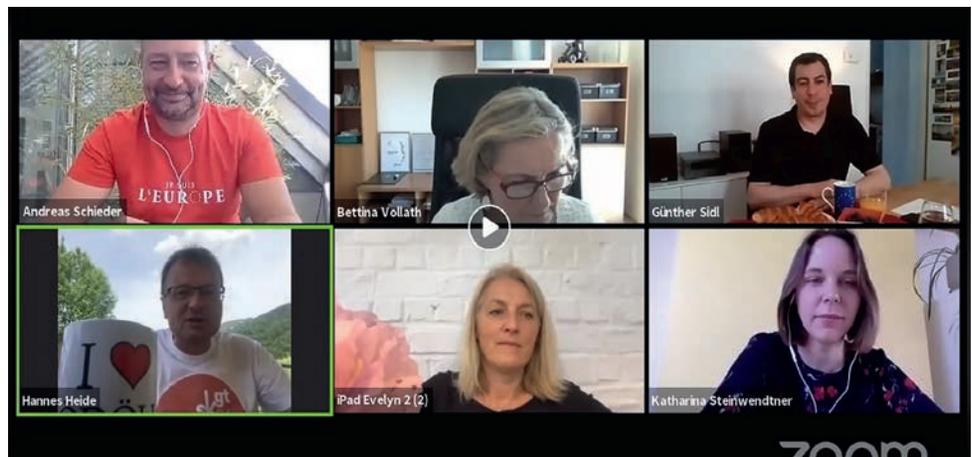
Trotz Kontaktbeschränkungen soll der Internet-Ausbau bis 2025 abgeschlossen sein. Denn

Smarte Dörfer

Ein weiteres Projekt der Europäischen Union nennt sich »Smart Rural«. Es ist eine auf zweieinhalb Jahre angelegte Maßnahme, mit der kleinere Orte in ganz Europa angeregt werden sollen, eigene Digitalisierungsstrategien zu entwickeln und umzusetzen. Insgesamt 17 Ortschaften in unterschiedlichen Regionen Europas erhalten dafür Beratung und technische Unterstützung. Fünf Ortschaften aus Irland, Finnland, Frankreich, Tschechien und Griechenland wurden bereits ausgewählt; die Bewerbung für zwölf weitere Gemeinden ist noch bis Ende Juni möglich.

Netzneutralität

Immer wenn es um den Ausbau der Netze geht, wird auch wieder über die Netzneutralität diskutiert. Das Prinzip der Netzneutralität gewährleistet seit 2016 in der EU, dass alle Inhalte im Internet gleichbehandelt werden und alle Angebote mit der gleichen Geschwindigkeit



EU-Abgeordneter Hannes Heide setzt sich für den digitalen Ausbau in den Regionen ein.

der Bezirk Rohrbach liegt im Oberösterreichvergleich beim Breitbandinternet weit hinten. Fast 8000 Anschlüsse warten auf eine schnellere Verbindung. Die Interessensbekundung dafür können alle Haushalte nun auch online abgeben. Für einen flächendeckenden Ausbau müssten 60 Prozent der Gemeinden ihre Zustimmung geben.

keit transportiert werden. »Wir haben in Europa klare Regelungen zur Netzneutralität geschaffen, damit es im Internet keine Überholspur gibt, für die uns die Netzbetreiber dann extra zur Kasse bitten – und diese Regelungen dürfen weiterhin keinem schnelleren Datennetz geopfert werden«, sagt EU-Abgeordneter Hannes Heide.

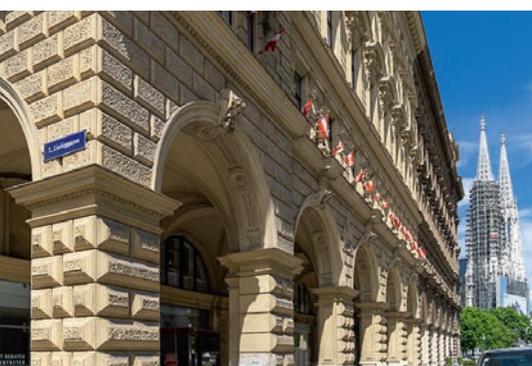
Schauplatz MVÖ

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

Wien

Fahenschmuck am Tag der Arbeit

Mit 36 Fahnen wurde die Zentrale der Mietervereinigung in Wien für den 1. Mai geschmückt.



Flagge zeigen: MVÖ-Zentrale in Wien vor dem 1. Mai.

Wien

MVÖ-Präsentation für Mitarbeiter der Central European University

Das österreichische Mietrecht ist fragmentiert und kompliziert. Um den Mitarbeitern der von Budapest nach Wien übersiedelten Central European University (CEU), die nun in der Stadt neue Bleiben suchen, eine erste Orientierung und Übersicht zu verschaffen, organisierte die CEU-Direktion Anfang März eine Hausmesse am derzeitigen Standort in Wien-Favoriten. Seitens der CEU fragte man im Zuge der Suche nach kompetenten Vortragenden bei der Mietervereinigung an. Volltreffer! MVÖ-Teamleiterin Marisa Perchtold erklärte in ihrem komplett auf Englisch gehaltenen Vortrag die Grundzüge des heimischen Mietrechts und brillierte bei der anschließenden Fragerunde mit präzisen Antworten. Am MVÖ-Infostand arbeitete Perchtold gemeinsam mit MVÖ-Juristin Simona Böhm

weitere Fragen der CEU-Blegschaft rund um Wohnrecht, Mietverträge und Kautionen auf.



Am Infostand: Perchtold und Böhm bei der CEU.



MVÖ-Teamleiterin Perchtold beim Vortrag über die Besonderheiten des österreichischen Mietrechts.

Österreich**Neues Werbevideo**

Die Tradition der MVÖ war Ausgangspunkt eines neuen Werbevideos, das in sozialen Medien und auf der Webseite zu sehen ist. Seit über 100 Jahren steht die MVÖ auf Seiten der Mieter – das wird in dem Spot mithilfe von Stummfilm-Ästhetik und -Musik transportiert, gleichzeitig wird auf die zeitgemäßen Leistungen hingewiesen. Muss man gesehen haben und gibt es u.a. auf dem Youtube-Kanal der MVÖ zu sehen:

Das Werbevideo und viele weitere Videos zu mietrechtlichen Themen auf dem Youtube-Kanal der MVÖ:



www.youtube.com/channel/UC9M7-vvBAMM28wAddBNjStw

**Wien****Mitglieder-Werbeaktion**

Mit einem Folder sowie Hörfunk-Spots informierte die MVÖ Wien von Ostern bis Ende Mai über ihre umfangreichen Leistungen und bewarb die Mitgliedschaft: wer im Aktionszeitraum Mitglied wurde - egal, ob per Coupon, per Web oder per Telefon -, sparte 30 Euro an Einschreibgebühr.



**Gehen Sie
beim Wohnen
auf Nummer sicher!**



www.mietervereinigung.at

Titelseite des Folders der MVÖ Wien - im Inneren: alle Infos über die Vorteile einer Mitgliedschaft plus Rücksende-Coupon,

Wien**Videos mit Infos für Mieter zum Thema Corona**

Noch während der ersten Phase der Corona-Ausgangsbeschränkungen richtete die Mietervereinigung Hotlines ein, um persönliche Beratungen

Wohnungsmiete. Während das erste Video noch via Skype aufgezeichnet und anschließend geschnitten wurde, konnten die beiden folgenden bereits direkt

vor Ort gedreht werden. Die Videos sind auf Facebook und Youtube zu sehen. Auf dem Youtube-Kanal der MVÖ (Link siehe QR-Code oben) können außerdem sämtliche archivierten Videos abgerufen werden, wie zum Beispiel die Tipps zum Mietvertrag oder auch die Serie zur Betriebskostenabrechnung.



Video: Elke Hanel-Torsch beantwortet häufige Fragen der Mieter.

weiterhin - wenn auch per Telefon - sicherzustellen. Die beratenden Juristen lieferten immer wieder Hinweise auf die häufigsten Fragen der Mieter. Die MVÖ hat mehrere Videos mit der Wiener Landesvorsitzenden Elke Hanel-Torsch gedreht, um kompetent, kurz und prägnant Antworten zu liefern. Die Themen: Mietminderung bei Geschäftslokalen, Stundung der Wohnungsmiete und das Auslaufen einer befristeten

i In eigener Sache

In der letzten Ausgabe von *Fair Wohnen* wurde auf einer Doppelseite die MVÖ-Bus-tour präsentiert. Leider mussten wir die Tour kurz nach Drucklegung aufgrund der COVID19-Maßnahmen absagen. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Servicestellen in Österreich

Wien

Zentrale Servicestelle

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

1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau

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

1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

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

1090 Alsergrund

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

1100 Favoriten

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

1110 Simmering

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

1120 Meidling

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

1130 Hietzing

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

1140 Penzing

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

1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

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

1160 Ottakring

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

1170 Hernals

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

1180 Währing/1190 Döbling

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

1210 Floridsdorf

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

Liebe Mitglieder, liebe Ratsuchende!

Aufgrund der virusbedingten Sicherheits- und Hygienevorkehrungen sind unsere Kapazitäten für persönliche Beratungen limitiert – bitte nutzen Sie daher auch weiterhin verstärkt unser für Sie **optimiertes und aufgestocktes Beratungsangebot per Telefon, per E-Mail und per Internet**.
Bleiben Sie gesund, wir freuen uns auf Sie – bis bald!

1220 Donaustadt

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

1230 Liesing

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

Niederösterreich

Landessekretariat NÖ

3100 St. Pölten

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

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

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

Burgenland

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

Steiermark

LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

8020 Graz, Feuerbachgasse 1

Öffnungszeiten: Montag bis
Freitag von 8 bis 12 Uhr

Tel: 050195-4300,

Fax: 050195-94300

Mail: steiermark@mietervereinigung.at

Homepage: www.mietervereinigung.at

Rat und Hilfe in allen Wohnrechtsfragen!



REGION WEST

8940 Liezen

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

Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 10.00–12.00 Uhr

Termine: 20. Juli, 17. August, 21. September

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettgasse 9

Besprechungszimmer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 21. Juli, *August Urlaub*,

15. September

8790 Eisenerz

Sprechstunden nach telefonischer Vereinbarung unter 0676/6882863

8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 21. Juli, *August Urlaub*,

15. September

REGION SÜD-WEST

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr

Termine: 8. Juli, *August Urlaub*, 9. September

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr

Termine: 9. Juli, *August Urlaub*,

10. September

8580 Köflach

Feldgasse 24

Tel: 0676/6062434

Sprechstunden: 14.30–16.00 Uhr

Termine: 16. Juli, *August Urlaub*,

17. September

REGION MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr

Termine: 21. Juli, *August Urlaub*, 15.

September

REGION OST

8160 Weiz

Stadtservice Weiz

Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 27. Juli, *August Urlaub*, 28.

September

8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld – Besprechungszimmer Augustinerplatz 1

Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–12.30 Uhr

Termine: 27. Juli, 28. September

8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 27. Juli, 28. September

REGION NORD

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr

Termine: 7. Juli, *August Urlaub*,

1. September

STUDENTEN:

Sprechstunden an der

Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Harrachgasse 21 – Vorklinik,

1. Stock, Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 8. Juli, 12. August, 9. September

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 25. Juni, 23. Juli,

27. August, 24. September, 22. Oktober, 19.

November, 17. Dezember – jeweils 9.30–

12.30 Uhr, Anmeldung nicht erforderlich!

Mail: salzburg@mietervereinigung.at

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

Bürozeiten: Mo 9.30–12.30 Uhr, Do 14.00–

17.00 Uhr

Kärnten

Derzeit nur telefonische Beratung bzw.

Schriftverkehr. Tel: 050 195-2003,

Fax: 050 195-92003

Mail: kaernten@mietervereinigung.at

Oberösterreich

Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11

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

Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at

Öffnungszeiten: Mo-Mi 8.30–12.00 Uhr und

14.00–16.30 Uhr, Do-Fr 8.30–12.00 Uhr, Ter-

minvereinbarung ist notwendig. Ein Jurist

der Mietervereinigung und ein Dolmet-

scher für Serbisch, Kroatisch, Bosnisch

und Türkisch stehen im Verein „migrare

– Zentrum für MigrantInnen OÖ“ zur Ver-

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

18.00 Uhr, Tel: 0732/66 73 63

4320 Perg

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

Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf

und telefonischer Vereinbarung

4400 Steyr

Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock

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

gig jeweils am Do von 16.30 bis 18.00 Uhr

4560 Kirchdorf an der Krems

Hauptplatz 7, Tel: 07582/620 56

Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf

und telefonischer Vereinbarung

4600 Wels

Karl-Loy-Straße 17,

Telefon: 05/7726-4611

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.

Vorarlberg

Landessekretariat

6900 Bregenz

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

Mail: vorarlberg@mietervereinigung.at

Montag bis Donnerstag 9.00–11.00 Uhr

(nur mit telefonischer Voranmeldung)

Wie ist das eigentlich?



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

FRAGE

Ich habe vor eine neue Wohnung anzumieten. Wie muss ein von mir gestelltes Mietanbot aussehen?

ANTWORT

Ein Mietanbot ist ein verbindliches Angebot an den Vermieter, eine Wohnung zu den im Anbot angegebenen Bedingungen anzumieten. Im Idealfall sollten im Mietanbot alle Informationen, die für den Mietvertragsabschluss relevant sind, enthalten sein. Dazu gehören vor allem: Adresse des Mietobjekts, Name der Vertragsparteien des Mietanbots, Art der Miete (Haupt- oder Untermietvertrag), zu vereinbarende Mietdauer, zu vereinbarenden Mietzins (am besten aufgliedert nach Hauptmietzins, Betriebskosten, ev. Heizkosten und Umsatzsteuer), die Nutzfläche der Wohnung und deren Ausstattung. Verlassen Sie sich nie auf mündliche Zusagen. Alles, was für Sie für einen Mietvertragsabschluss relevant ist, sollte bereits im Mietanbot schriftlich festgehalten werden. Sie sollten auch eine Zeitspanne angeben, innerhalb derer sie an das Anbot gebunden sind.

FRAGE

Meine Vermieterin hat mir mitgeteilt, dass das Wäschetrocknen in der Wohnung verboten ist. Stimmt das?

ANTWORT

Ein solches Verbot wäre eine unzulässige Einschränkung Ihres Gebrauchsrechtes und ist daher nicht zulässig. Das Waschen und Aufhängen von Wäsche gehört zum üblichen Nutzungsverhalten und zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung. Als Mieter sind Sie aber verpflichtet für eine ausreichende Beheizung und Belüftung zu sorgen, so dass es zu keinem Schimmelbefall kommen kann. Sollte es durch unsachgemäßes und übermäßiges Aufhängen sehr nasser Wäsche und mangelnder Lüftung zu Schäden kommen, so muss der Mieter für die Kosten der Schadensbehebung aufkommen.

FRAGE

Mein Nachbar schmeißt ständig seine oft noch glühenden Zigarettenstummel aus seinem Fenster. Dadurch wurde bereits meine Markise beschädigt. Was kann ich tun?

ANTWORT

Sie können entweder gegen Ihren Nachbarn direkt vorgehen oder sich an Ihren Vermieter wenden. Zunächst empfiehlt sich natürlich ein klärendes Gespräch. Sollte dieses nicht erfolgreich sein, so können Sie den Nachbarn auf Unterlassung klagen. Ihr Vermieter ist gemäß § 1096 ABGB verpflichtet, Ihnen den vereinbarten Gebrauch des Mietobjektes zu gewährleisten. Dafür muss er wenn notwendig auch gegen Dritte (wie hier Ihren Nachbarn) vorgehen. Er muss geeignete Maßnahmen ergreifen. Die Wahl der Mittel ist dabei dem Vermieter überlassen und kann von einem Brief bis hin zu einer Kündigung reichen. Sie sollten den Vermieter schriftlich von der Situation in Kenntnis setzen und um Abhilfe ersuchen. Bleibt dies ergebnislos können Sie auch bei dieser Variante den Gerichtsweg beschreiten.

BLICK IN DIE GESCHICHTE - TITEL DES MVÖ-MAGAZINS VOR 34 JAHREN

NUMMER 4/86
65. JAHRGANG

Der Mieter

OFFIZIELLES ORGAN DER
MIETERVEREINIGUNG

GEMEINDEMIETER:
Mietermitbestimmung
in nächster Zukunft?

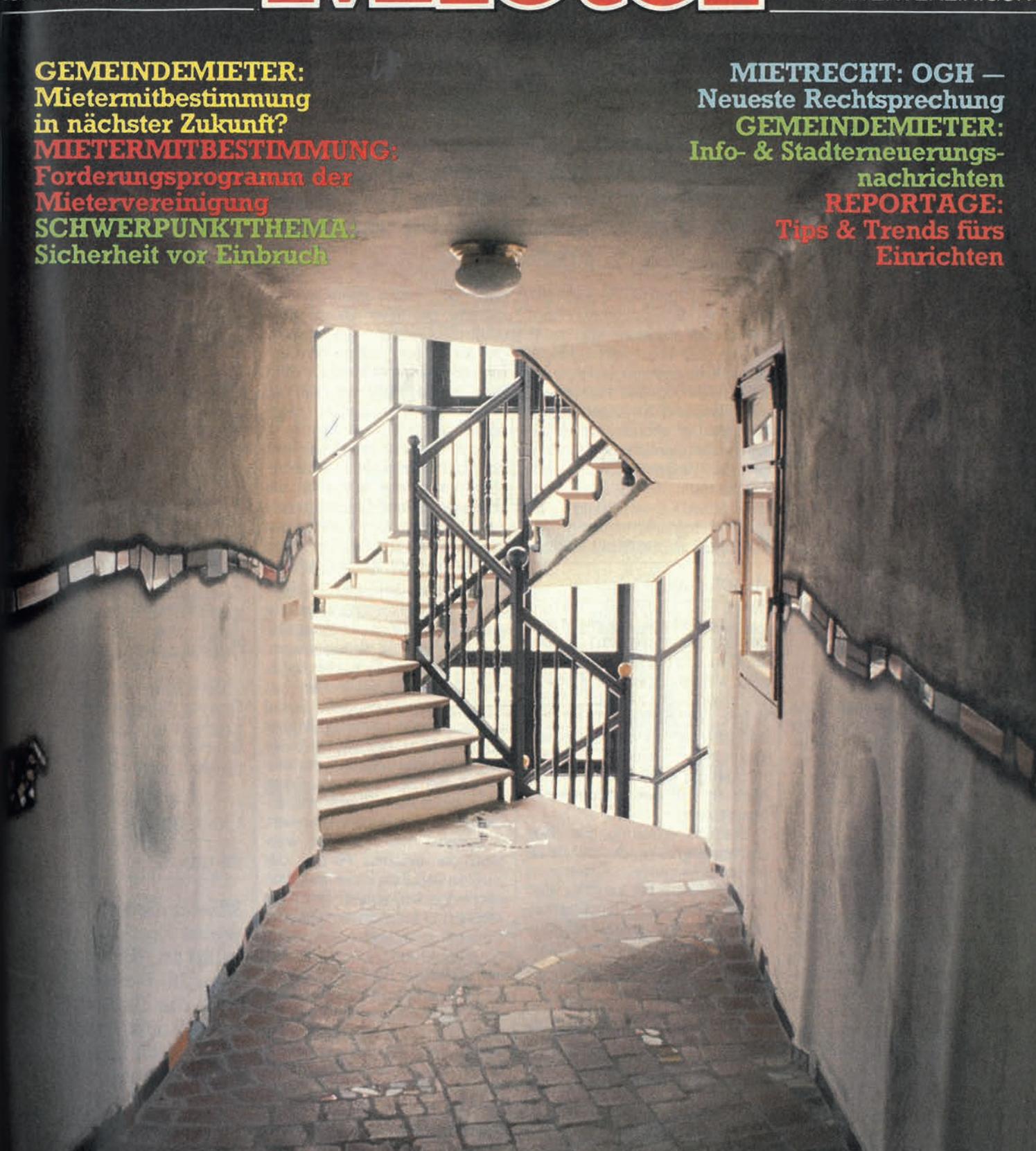
MIETERMITBESTIMMUNG:
Forderungsprogramm der
Mietervereinigung

SCHWERPUNKTTHEMA:
Sicherheit vor Einbruch

MIETRECHT: OGH —
Neueste Rechtsprechung

GEMEINDEMIETER:
Info- & Stadterneuerungs-
nachrichten

REPORTAGE:
Tips & Trends fürs
Einrichten



HUNDERTWASSERHAUS:
Leben in einer Sehenswürdigkeit?

IMMER

FÜR SIE

UND IHRE

SORGEN DA.

wienerstaedtiche.at
IHRE SORGEN MÖCHTEN WIR HABEN

WIENER 
STÄDTISCHE
VIENNA INSURANCE GROUP