



DEZEMBER 2019

FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS



Weltkonferenz der Mieterschützer in Wien:

Wohnen ist ein Menschenrecht

MVÖ erkämpft 20.000 Euro für junge Mutter

Es ging um verbotene Ablöse

Videoüberwachung in Wohnhäusern

Was ist erlaubt – was nicht?

Linz: Delogierung abgewendet

So halfen die MVÖ-Experten

Kampf gegen die Wohnungskrise in Lissabon

Kurzzeitvermietung im Fokus



Wohnservice Wien/Ludwig Schedl

Gut beraten rund ums Wohnen

Information und Service

Info-Telefon

Erstinformation rund ums Wohnen
Tel.: 01/24 503-0
Mo–Fr: 8–17 Uhr
info@wohnservice-wien.at

Wohnberatung Wien

Informationen zu geförderten
Wohnungen und Gemeindewohnungen
Tel.: 01/24 111
Telef. Beratung und Terminvergabe:
Mo–Fr: 7–20 Uhr
Persönliche Beratung:
Mo, Di, Do, Fr: 8–19 Uhr, Mi: 8–12 Uhr
3., Guglgasse 7-9/Ecke Paragonstraße
www.wohnberatung-wien.at

Mieterhilfe

Kostenlose Hilfe zum Wohnrecht
Tel.: 01/24 503-25900
Beratung: Mo–Fr: 8–17 Uhr
3., Guglgasse 7-9/ Erdgeschoß
www.mieterhilfe.at

Wohnbeihilfe

Tel.: 01/74880
Parteienverkehr: Mo, Di, Do, Fr 8–13
Uhr, Do: 15.30–17.30 Uhr
19., Heiligenstädter Str. 31/ 2. Stock

Unterstützung und Hilfe

wohnpartner

Gemeinsam für eine gute Nachbar-
schaft: Initiativen und Projekte in
Gemeindebauten
Telefonisch erreichbar:
Mo–Fr: 9–18 Uhr unter z.B.
01/24 503-01-080 (für den 1. Bezirk) oder
01/24 503-23-080 (für den 23. Bezirk)
www.wohnpartner-wien.at

Wiener Gebietsbetreuung

Gemeinsam stark fürs Grätzel: Informa-
tions- und Beratungsangebot zu Fragen
des Wohnens, des Wohnumfeldes und
der Stadterneuerung
MA 25, Tel.: 01/4000-25000
www.gbstern.at

Wiener Schlichtungsstelle

Durchsetzung der Rechte von
MieterInnen, VermieterInnen und
WohnungseigentümerInnen
Tel.: 01/4000-74498
Telef. Beratung: Mo–Fr: 7.30–15 Uhr
Persönliche Beratung: Mo, Mi: 8–13 Uhr,
Do: 15.30–17.30 Uhr
19., Muthgasse 62/ 1. Stock, Riegel G
www.wien.gv.at/wohnen

Förderungen

Sanierung

Info-Point für Wohnungsverbesserung
Tel.: 01/4000-74860
Telefonische Beratung: Mo–Fr: 8–15 Uhr
Persönliche Beratung: Mo–Fr: 8–13 Uhr
20., Maria-Restituta-Platz 1, Zi. 6.09
[www.wien.gv.at/wohnen/
wohnbautechnik](http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik)

Sanierungsberatung für Hauseigentümer

wohnfonds_wien
Tel.: 01/403 59 19-0
Mo–Do: 9–16 Uhr, Fr: 9–11.30 Uhr
8., Lenaugasse 10
www.wohnfonds.wien.at

Neubau

Förderungen – Antragstellung – Beratung
für Eigenheime und Kleingartenwohn-
häuser
Tel.: 01/4000-74840
Parteienverkehr: Mo–Fr: 8–12 Uhr
19., Muthgasse 62/ 1. Stock, Riegel G
[www.wien.gv.at/wohnen/
wohnbauforderung](http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung)

www.wohnen.wien.at



»Helfen macht stark«
Tanja Wehsely, Geschäftsführerin der Volkshilfe Wien, im Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.
Seite 4



Coverstory
Wohnen ist ein Menschenrecht: Bericht von der Weltkonferenz der Internationalen Union der Mieter in Wien.
Seite 12



Fall
Es ging um eine verbotene Ab löse: Für eine junge Mutter in Wien erkämpften die Experten der MVÖ 20.000 Euro.
Seite 8

Die Mietervereinigung Steiermark stellt sich vor	10
Christian Lechner und sein Team bieten Rat und Hilfe	
Das ist die IUT	
Weltweiter Einsatz für Mieterrechte und leistbares Wohnen	15
Lissabon: Kampf gegen die Wohnungskrise	
Die Hintergründe der dramatischen Entwicklung in Portugal	16
Videoüberwachung in Wohnhäusern	
Was ist erlaubt – was nicht?	22
Delogierung erfolgreich abgewendet	
So halfen die MVÖ-Experten einer Mieterin in Linz	18
Housing for All – mehr als eine Forderung	
Spannendes Finale für die Europäische Bürgerinitiative	26
Einkehr im Himmelreich	
Porträt der kulinarischen Aufsteiger des Jahres in NÖ	28
Der Wohnungskrise europäisch entgegen treten	
Evelyn Regner berichtet aus dem EU-Parlament	30
EU schützt unsere Bienen	
Hannes Heide berichtet aus dem EU-Parlament	32
MVÖ intern...34 Servicestellen...36 Wie ist das eigentlich?...38	

Korrektur: In der Ausgabe von Juni 2019 ist uns leider ein Fehler unterlaufen. Im Info-Kasten auf Seite 9 war vermerkt, dass bei der Neuvermietung von Altbau-Wohnungen (errichtet vor 1.7.1953) in ganz Österreich ein gesetzlicher Richtwert gelte. Richtig ist, dass der Richtwert für Altbauten gilt, wenn deren Baubewilligung vor dem 8.5.1945 erteilt wurde. Für Gebäude, deren Baubewilligung zwischen 8.5.1945 und 30.6.1953 erteilt wurde, gilt der »angemessene Mietzins«. Wir bitten um Entschuldigung.

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

Druckauflage: 46.250 Exemplare
(ÖAK, Jahresschnitt 2018)



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



Liebe Leserinnen und Leser,
schon bald wird eine neue Regierung die Geschichte unseres Landes verantworten. Stetig steigende Mieten und ein immer knapper werdendes Wohnungsangebot werden das Thema Wohnen für diese Regierung zu einer zentralen Herausforderung machen.

Als größte Mieterschutzorganisation Österreichs setzt sich die Mietervereinigung seit Langem für eine deutliche Entlastung von Mietern ein.

Unsere elementarste Forderung ist und bleibt ein neues, faires Mietrecht mit klaren Preisobergrenzen für alle Mietwohnungen.

Die neue Regierung ist auch beim Thema Kurzzeitvermietungen über Plattformen wie Airbnb gefordert. Hier braucht es rasch transparente bundesgesetzliche Regelungen. Wie dramatisch Kurzzeitvermietungen den Wohnraum einer Stadt verknappen, zeigt sich in Lissabon – einen Artikel über die dortige Wohnungskrise finden Sie in diesem Heft ab Seite 16.

Herzlichst, Ihr


Georg Niedermühlbichler
P.S. Wir werden außerdem darauf achten, dass die vor der Wahl von der ÖVP angekündigte Streichung der Maklerprovision für Mieter tatsächlich umgesetzt wird und damit auch bei uns endlich das Bestellerprinzip – wer den Makler bestellt, zahlt – in Kraft tritt.



Fotos: MWÖ

»Helfen macht stark«

Tanja Wehsely, Geschäftsführerin der Volkshilfe Wien, spricht im Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler über die Herausforderungen des kommenden Winters, stellt die Aktion »Kinderzimmer« vor und erklärt, was es mit der »Kindergrundsicherung« auf sich hat.

Georg Niedermühlbichler: Als Einstieg für unsere Leserinnen und Leser: seit wann gibt es die Volkshilfe in Wien?

Tanja Wehsely: Seit 1947. Die Vorgängerorganisation der Volkshilfe (»Societas«, Anm.) gab es schon in der Zwischenkriegszeit; sie wurde aber, weil aus der Arbeiterbewegung kommend, im Ständestaat 1934 verboten. Nach dem Krieg kam es zur Neugründung mit dem Schwerpunkt Armenhilfe mittels Kleider- und Lebensmittelpaketen und Suppenküchen sowie Kinder- und Krankenfürsorge und Versorgung von Heimkehrern. Daraus hat sich eine große soziale Organisation entwickelt.

Ich habe 1987 meinen Zivildienst bei der Volkshilfe Wien absolviert. Damals lagen die Schwerpunkte der Volkshilfe auf Wäschepflegedienst, Heimhilfe, Essen auf Rädern und Pflegeunterstützung. Wie hat sich die Volkshilfe seit dieser Zeit weiterentwickelt?

Es hat sich viel getan. Die Volkshilfe Wien ist jetzt 1.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stark. Wir sind praktisch in allen Bereichen der sozialen Arbeit, Pflege und Betreuung tätig. Wir sind mit etwa 700 Kolleginnen und Kollegen einer der größten Anbieter

im Bereich mobile Pflege und Betreuung. Für Kinder und Jugendliche, die nicht zu Hause leben können, betreuen wir 11 sozialpädagogische Wohngemeinschaften und sind damit einer der größten Anbieter für die Wiener Kinder- und Jugendhilfe (*Magistratsabteilung 11*). Auch, was Wohnungslosenhilfe betrifft, sind wir einer der größten Anbieter in der Stadt mit großen, sozial betreuten Wohnhäusern für ehemals obdachlose Menschen. Wir beraten im Bereich Wohnen mit der Fachstelle für Wohnungssicherung (*FAWOS*) und der Wohndrehscheibe. Weiters gibt es einen großen Bereich mit Beratungsstellen und Häusern in der Grundversorgung für Flüchtlinge. Als einer von nur drei Trägern in ganz Europa haben wir *Sophie*, ein Beratungszentrum für Sexarbeiterinnen.

Im Bereich Beschäftigung sind wir der größte sozialökonomische Betrieb in Österreich und bieten Services wie Entrümpelung, Teppichreinigung und nachhaltige Secondhand-Läden, in denen wir selbst sortieren und verwerten. In zwei Produktionsschulen helfen wir jungen Menschen beim Wiedereinstieg in Arbeit, Bildung und Beruf. Unsere Abteilung *Wohnen mit Service* bietet Facility und Standortbetreuung für Wohnhausanlagen und integriert als sozialer Betrieb gleichzeitig

langzeitarbeitslose Menschen in den Arbeitsmarkt. Um diese Vielfalt anbieten zu können, engagieren sich neben unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch hunderte freiwillige Helfer sowie rund 3.000 fördernde Mitglieder.

Die kalte Jahreszeit steht vor der Tür. Das bedeutet auf der einen Seite weihnachtliche Feierstimmung, auf der anderen Seite wird es für arme Menschen besonders schwierig. Es ist kalt, man muss heizen, die Zeit in der eigenen Wohnung verbringen – sofern man eine hat. Der Winter bringt große Herausforderungen für Menschen, die es im Leben nicht leicht haben und – oft unverschuldet – in Not geraten sind. Wie seht ihr die kalte Jahreszeit?

Einerseits ist es für unsere Organisation, die auch auf Spenden angewiesen ist, wichtig, den Advent für Aufrufe zu nutzen. Traditionell sitzt das Portmonee der Menschen etwas lockerer und es wird in dieser Zeit auch mehr gespendet. Andererseits ist es hart, denn als einer der größten Träger für Wohnungslosenhilfe wissen wir, dass viele unserer Klientinnen und Klienten gerade dann ein Notquartier suchen. Wir beteiligen uns am Winterpaket der Stadt Wien, das eine warme ►

Übernachtungsmöglichkeit bietet. Mit dem Tageszentrum *Nord_light* bieten wir im 22. Bezirk das einzige Notquartier nördlich der Donau an, wo wir täglich hunderte Leute versorgen - viele haben dort über die kalte Jahreszeit

ihre Heimat. Wir versuchen den Winter für unsere Klientinnen und Klienten trotz der Kälte in eine schöne Zeit zu verwandeln, gemeinsam zu feiern, durch Spendenaufrufe das eine oder andere Geschenk machen zu können und eine friedliche Stimmung zu verbreiten.

Ein besonderer Schwerpunkt eurer Arbeit ist die Bekämpfung von Kinderarmut. Wie kann man euch dabei unterstützen? Kinder sind die Schwächsten einer Gesellschaft - wenn Kinder von Armut betroffen sind, kann das eine Gesellschaft nicht überstehen.

Das ist richtig. Kinderarmut ist in einem reichen Land wie Österreich eine Schande. Die Volkshilfe hat ein Modell ausgearbeitet, dass sich *Kindergrundsicherung* nennt. Wir haben ausgerechnet, wie man durch eine Umstellung der vielfältigen Förderlandschaft für Kinder und Familien ein Paket schnüren kann, um Kinder aus der Armut zu holen. Die *Kindergrundsicherung* beträgt als gebündelte Leistung des Bundes 625 Euro plus/minus Zuschläge je nach Verfasstheit der Familie. Wir konnten in einem Modellversuch zeigen, dass diese Grundsicherung Kinder mit ihren Familien tatsächlich aus der Armut bringt. Wir werden diese Grundsicherung in den kommenden Jahren verstärkt an die Politik herantragen, um Kinderarmut auch wirklich abzuschaffen.

Aktuell läuft bei uns auch die Aktion *Kinderzimmer*. Dabei geht es darum, ein Kinderzimmer als Lebensraum eines Kindes einzurichten. Wie muss ein solches Zimmer aussehen, als

Entfaltungsraum, um ein Kind glücklich zu machen? Zur Bekämpfung von Kinderarmut gehört mehr als »satt und sauber«; Kinder brauchen mehr.

Die Volkshilfe versteht sich auch als politische Organisation, die mithilfe ihrer Expertise Forderungen erarbeitet und diese an die Politik heranträgt. Du bist selbst ein politischer Mensch, warst lang im Gemeinderat und Landtag engagiert. Warum hast du dich entschieden, die Politik zu verlassen und die Geschäftsführung der Volkshilfe Wien zu übernehmen?

Meine beruflichen Wurzeln liegen in der sozialen Arbeit, ich bin studierte Sozialarbeiterin und studierte Kommunikationsfachfrau. Nach langer Zeit in der Jugendarbeit, als Streetworkerin und Sozialarbeiterin, hatte ich die Chance in der Brigittenau in die Politik einzusteigen. Das hat mich interessiert, weil dort viele Leute aktiv waren, die sich sehr für Menschen eingesetzt haben. Rückblickend möchte keinen einzigen Tag davon missen, ich habe mit Leib und Seele Politik gemacht, tolle Leute kennengelernt und spannende Aufgaben bekommen - in einer so schönen Stadt wie Wien ist einfach viel zu tun. Nach zwölf Jahren in der Politik habe ich mir dann die Frage gestellt, wie es weitergeht. Ich habe sehr viel erreicht, aber nicht gesehen, dass es künftig noch viele Gelegenheiten geben würde, mich weiter einbringen zu können - das muss man akzeptieren. Zu dieser Zeit kam ich mit Rudolf Hundstorfer (*damals Vorsitzender der Volkshilfe Wien, Anm.*) ins Gespräch, mit dem ich lange Jahre in der Jugend-, Arbeitsmarkt-, und Sozialpolitik eng zusammengearbeitet habe, nahm meinen Mut zusammen und bewarb mich mit der aus meiner Sicht passenden Vita für die Geschäftsführung der Volkshilfe Wien. Ich freue mich sehr, dass die Wahl auf mich gefallen ist und ich mit meiner Vision für die Zukunft der Volkshilfe Wien antreten kann.

Was sind deine Ziele? Siehst du es als politischer Mensch auch als Aufgabe, die Volkshilfe noch mehr zum politischen Akteur zu machen?

Mein ganzes Leben hat mich immer schon interessiert, wie eine soziale Struktur für Menschen funktioniert und wie man ihnen helfen kann



Tanja Wehsely im Gespräch mit Georg Niedermühlbichler.

- vor allem auch mit Hilfe zur Selbsthilfe. Das ist auch das Credo der Volkshilfe Wien: wir helfen, aber wir helfen auch zur Selbsthilfe. Helfen macht stark. Ich möchte, dass sich die Volkshilfe Wien öffnet und ein progressiver und moderner Player in der Landschaft der sozialen Organisationen dieser Stadt ist. Wir sind ein weltlicher Träger und dem Sozialstaat verpflichtet. Wir finden es richtig und gut, dass die Stadt einen funktionierenden Sozialstaat aufgebaut hat und diesen auch betreibt. Natürlich brauchen wir Spendengelder. Aber das, was wir mit 1.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern jeden Tag in dieser Stadt leisten, könnten wir nicht allein durch Spenden finanzieren - und das kann auch keine andere Organisation im sozialen Bereich.

Ich möchte aus der Volkshilfe einen modernen, aufgeschlossenen Träger machen. Wie wollen Senioren und Seniorinnen in der Zukunft wohnen? Wie gehen wir mit Digitalisierung um? Wie wollen wir Kindern und Jugendlichen in unseren Wohngemeinschaften vermitteln, was Demokratie und politische Bildung bedeutet? Wie können Sie teilhaben? Wie kann das ihre Stadt werden?

Ich will einen Ausbau der freiwilligen und ehrenamtlichen Arbeit. Jeder, der beitragen kann und möchte, ist herzlich willkommen, soll aber jedenfalls noch mehr unterstützt und geschult werden. Wir werden viele Einzelteile, die wir jetzt in unserem Betrieb haben, synergetisch zusammenführen, daraus Pakete machen und diese wirken lassen. Ich möchte künftig nicht mehr zwischen Ehrenamtlichen im Verein und Freiwilligen, die die Hauptamtlichen unterstützen, unterscheiden. Das sind alles wertvolle Menschen, die freiwillige Arbeit für die Volkshilfe und für die Menschen, die betreut werden, leisten. Wenn Sie uns einmal helfen, das Lebensmittelpaket machen, Mentoren sind, Sozialberatung machen, sind alle willkommen und werden unterstützt. Sie bekommen eine Schulung, einen Newsletter, Ausstattung und ein Fest, zu dem sie eingeladen werden. Ich möchte, dass wir eine Gemeinschaft werden.

Die Volkshilfe Wien soll als soziale Organisation in dieser Stadt Nummer 1 werden.

Aktion Kinderzimmer

Kinder leben vielfach in nicht kindgerechten Wohnungen. Ziel der »Aktion Kinderzimmer« der Volkshilfe ist eine Verbesserung des Wohnraums für finanziell benachteiligte Kinder und Jugendliche mit Hilfe von Spenden, Sponsoring, Sachspenden, Zeitspenden und Dienstleistungsspenden.

So können Sie die Aktion Kinderzimmer unterstützen:

- **Sachspenden:** Neue und neuwertige Einrichtungsgegenstände für Kinderzimmer (Schreibtische, Sessel, Betten, Kästen, Lampen etc.), aber auch Spielsachen, Kleider und Lernutensilien wie Computer, Taschenrechner.
- **Freiwilliges Engagement:** Hilfe beim Ausmalen oder Reparaturen; Lieferdienste übernehmen oder Sortieren der Sachspenden.

• Helfen mit einer Spende:

Bank Austria Spendenkonto

IBAN: AT25 1200 0006 6910 0000, BIC: BKAUATWW

Mehr Informationen unter: www.volkshilfe-wien.at



Wehsely und Niedermühlbichler beim Rundgang durch die MVÖ-Zentrale in Wien.

Verbotene Ablöse: MVÖ erkämpft 20.000 Euro für junge Mutter

Die Experten der Mietervereinigung unterstützen Mitglieder in allen Mietrechtsfragen und gehen nicht nur gegen überhöhte Mieten und falsche Betriebskostenabrechnungen vor, sondern auch gegen verbotene Ablösen, wie ein konkreter Fall aus Wien zeigt:



Schon lang war Tanja Krainer* mit ihrem Freund auf Wohnungssuche in Wien. Schließlich wurde die junge Mutter im 19. Bezirk fündig: Eine Genossenschaftswohnung mit 4 Zimmern, für die der Vermieter ein sogenanntes Präsentationsrecht hatte und somit der gemeinnützigen Bauvereinigung einen geeigneten Nachmieter vorschlagen konnte.

Als Krainer die Wohnung das erste Mal besichtigte, informierte sie der Vermieter von seiner Ablöseforderung für das Wohnungsinventar: 40.000 Euro. Viel Geld für eine junge Familie. Der Vermieter habe jedoch erwähnt, dass man »über diesen Betrag noch diskutieren kann«, erinnert sich Krainer. Bei der dritten Besichtigung der Wohnung setzte der Vermieter schließlich den Betrag für die Ablöse mit 32.500 Euro fest. Krainer war sich unsicher, wollte deshalb Rechnungen für die vom Vermieter getätigten größeren Investitionen wie Küche und Bodenbeläge sehen. Diese Rechnungen habe sie nie erhalten, schildert Krainer – stattdessen gab es nur eine handgeschriebene Inventarliste. Trotzdem: die junge Familie kratzte das Geld zusammen, überwies dem Vermieter die verlangten 32.500 Euro und übernahm die Wohnung.

Krainers Zweifel am Wert der überlassenen Einrichtung wuchsen in der Folge jedoch täglich – sie begann, den Neuwert der Gegenstände zu recherchieren und stellte fest, dass dieser deutlich unter der bezahlten

Ablöse lag. Ein Versuch, sich mit dem Vormieter auf eine Rückzahlung eines Teils der Ablöse zu einigen, scheiterte. Krainer wandte sich an die Experten der Mietervereinigung (MVÖ).

Verfahren

Die MVÖ-Juristen strengten ein Verfahren bei der Schlichtungsstelle an – im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) und im Anwendungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) können überhöhte Ablösen im Außerstreitverfahren zurückgefordert werden. Im Zuge eines solchen Verfahrens wird der Wert der abgelösten Gegenstände durch Amtssachverständige eruiert.

Kurz nach Eröffnung des Verfahrens langte bei der MVÖ ein Vergleichsangebot des Vermieters ein: Er sei bereit, 10.000 Euro zurückzuzahlen. Krainer lehnte das Angebot jedoch ab und wollte die Entscheidung der Schlichtungsstelle abwarten. Mit Recht: die Gutachter errechneten für das Inventar der Wohnung einen Gesamtgegenwert von nur 14.587,30 Euro – weniger als die Hälfte der bezahlten 32.500 Euro.

»Wenn die Höhe der Ablöse den Wert der abgelösten Investitionen und Möbel übersteigt, liegt eine verbotene Ablöse vor«, erklärt MVÖ-Teamleiterin Marisa Perchtold. Im konkreten Fall hatte Krainer 17.912,70 Euro zu viel bezahlt. Inklusive 4 Prozent Zinsen stand Krainer nun eine Rückzahlung von exakt 19.999,41 zu.

Mietern, von denen Ablösen verlangt werden, rät Perchtold, Zahlungsvereinbarungen ausschließlich schriftlich zu schließen: »Lassen Sie sich Belege für Investitionen und Rechnungen für Einrichtungsgegenstände geben und machen Sie Fotos bei der Wohnungsübergabe. Wenn Sie Zweifel an der Angemessenheit der Ablöse haben, lassen Sie die Möbel bzw. Investitionen schätzen. Bei Unklarheiten vereinbaren Sie am besten einen Beratungstermin bei unseren Experten.«



Marisa Perchtold ist Teamleiterin der Mietervereinigung in Wien und vertrat die Mieterin im Verfahren.

Mehr zum Thema



Ablöse und andere Einmalzahlungen im Mietrecht



Ablöse zwischen Vormieter und Nachmieter

Ein Vermieter kann für bauliche Investitionen in eine Mietwohnung oder in Möbel mit einem Neumieter eine Ablöse vereinbaren. Die Höhe der Forderung muss sich am Wiederbeschaffungswert (Zeitwert) orientieren. Dabei ist festzustellen, welcher Betrag aufgewendet werden müsste, um gleichwertige Einrichtungsgegenstände zu beschaffen oder eine gleichwertige Ausstattung des Mietobjektes zu schaffen. Einen exakten Wert festzulegen, kann ohne Sachverständigen schwierig sein.

Ablösezahlungen ohne entsprechend gleichwertige Gegenleistungen sind grundsätzlich unzulässig.

Wurde eine unzulässige Ablöse oder zu viel Ablöse verlangt, kann der Nachmieter ein Ablöseverfahren bei der Schlichtungsstelle oder bei Gericht einbringen und den Betrag zurückfordern. Der Rückforderungsanspruch besteht 10 Jahre lang.

(Lampenschirm spiralenmäßig, mobileartig), Wanddeko (weiße Plastikblumen im Wohnzimmer), Hängeleuchte inkl. Leuchtmittel am Balkon, Deckenlampe aus Holz im Vorzimmer, Sitzbank schwarz inkl. Pölster von [] - wobei laut Antragstellerin bei Übergabe die Sitzbank vorhanden war, jedoch keine Pölster -, Duschvorhang aus weißem kleinkarierten Stoff, Erste Hilfe Schrank, Vorhang inkl. Schiene (laut Antragsgegner roter Fadenvorhang inkl. Schiene) - laut Antragstellerin dürfte dieser Vorhang vorhanden gewesen sein, befand sich glaublich bei Übergabe am Boden -, 2 Stück Perlenvorhänge, orange Schildpattlampe (mobileartig) inkl. Leuchtmittel, Spiegellampe am WC + Spiegel oberhalb des Waschbeckens, WC-Deckel.

Vom Duschvorhang bis zum WC-Deckel: Auszug aus der Inventarliste der Wohnung im Akt der Schlichtungsstelle.

*Name von der Redaktion geändert

Die Mietervereinigung Steiermark stellt sich vor

Das Team der MVÖ Steiermark bietet Rat und Hilfe in allen Miet- und Wohnrechtsfragen und erstreitet Jahr für Jahr über 200.000 Euro für die Mitglieder.



Für Mieter im Einsatz: LGF Mag. Christian Lechner, Mag. Georg Thomaschitz, Dr. Tanja Scheucher, Elke Trumler, Mag. Monika Zwanzger (v.l.n.r.)

Die Mietervereinigung Steiermark zeigt sich seit dem Sommer 2019 in einem neuen Gesicht. So wurde in der letzten Landeshauptversammlung der langjährige Geschäftsführer Mag. Christian Lechner zum Vorsitzenden der Mietervereinigung Steiermark gewählt. Gemeinsam mit seiner Stellvertreterin Mag. Monika Zwanzger konnte ein erfolgreiches und über lange Jahre eingespieltes Team übernommen werden.

Die Mietervereinigung Steiermark bietet den steirischen Mieterinnen und Mietern flächendeckend Rat und Hilfe in allen Miet- und Wohnrechtsfragen an. Sie bietet persönliche Sprechstunden in der Landesgeschäftsstelle Graz aber auch in vielen Bezirken der Steiermark an. Daneben werden zahlreiche Auskünfte telefonisch und per E-Mail erteilt.

Rat und Hilfe



Angebote und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark

Dies mit einem Team bestehend aus Vollzeit beschäftigten JuristInnen und einer Sekretärin in der Landesgeschäftsstelle Graz, aber auch zahlreichen ehrenamtlichen Funktionärinnen und Funktionären in den Bezirken der Steiermark. Gerade die wertvolle Tätigkeit der ehrenamtlich arbeitenden Funktionäre in den Bezirken soll an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben. Die Ausübung eines Ehrenamtes ist in der heutigen Zeit keine Selbstverständlichkeit mehr.

Jährlich erteilen die Mitarbeiter der Mietervereinigung Steiermark über 20.000 Rechtsauskünfte und können so regelmäßig Beträge von über 200.000 Euro für deren Mitglieder rückfordern.

Themen in den Sprechstunden sind oftmals die Überprüfung von Betriebskosten- sowie Heizkostenabrechnungen, die

Rückforderung von überhöhten Miet- und Betriebskosten sowie illegalen Ablösen. Daneben zählt die Beratung bei Mietzins erhöhungen, die Überprüfung von Mietzinsvorschriften, die Hilfestellung bei der Durchsetzung notwendiger Reparaturarbeiten, die Überprüfung von Maklergebühren und Provisionen, sowie die Mietvertragsberatung zum täglichen Beratungsalltag.

Neben der Betreuung der Mitglieder ist der Mietervereinigung Steiermark auch die Entwicklung des Wohnrechts hin zu einem fairen, leistbaren und kostenbewussten Wohnen ein Anliegen. Fair Wohnen, in all seinen Facetten, ist und bleibt Zukunftsforderung der Mietervereinigung Steiermark.





Fair Wohnen? Kannst Du auch.

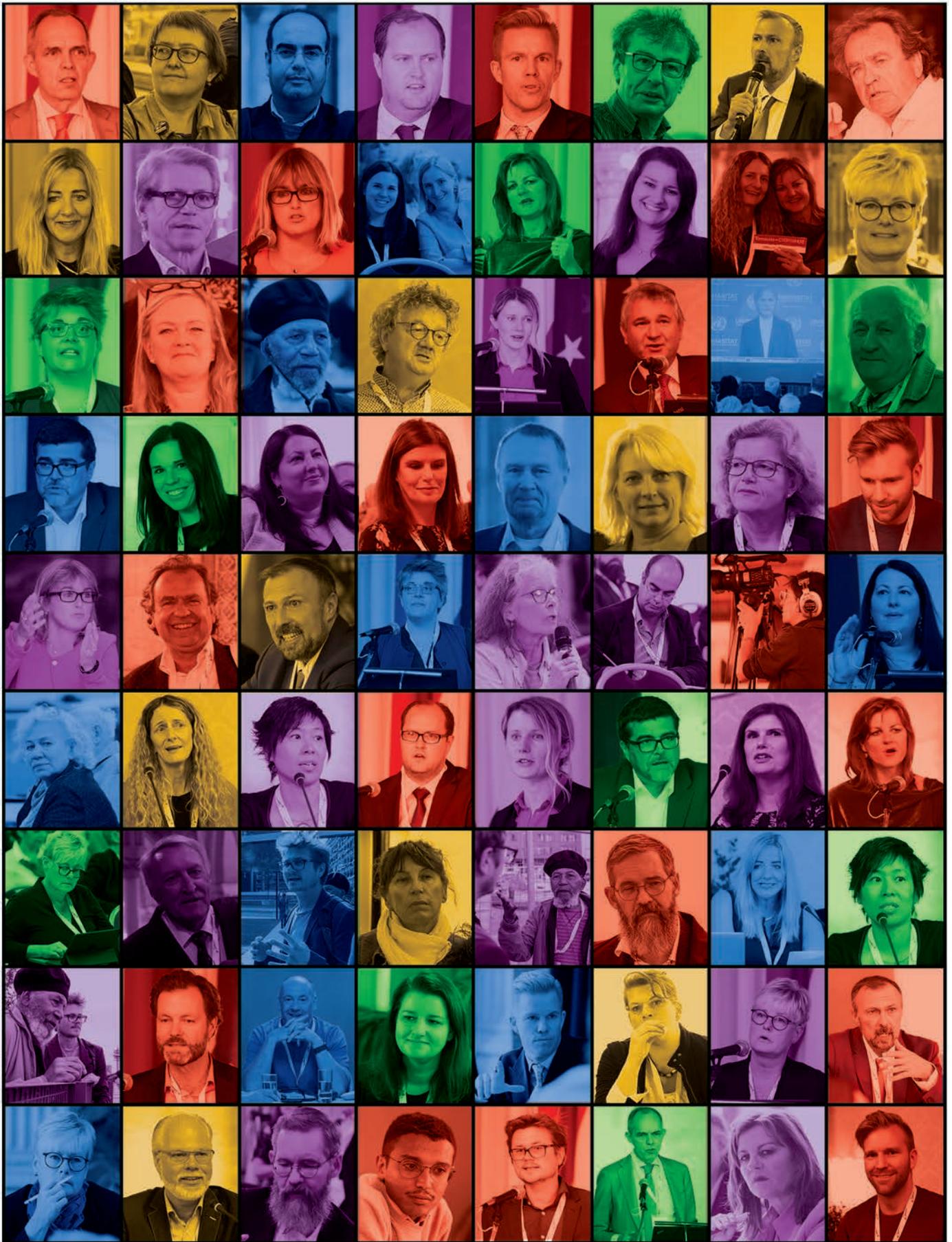
Die Mietervereinigung kämpft für Deine Rechte als Mieter und steht Dir bei Problemen mit dem Vermieter zur Seite. Top-JuristInnen beraten Dich in allen Wohnrechtsfragen und helfen Dir gegen Abzocke bei Mieten und Betriebskosten, beim Streit um Kauttionen und vielem mehr. Damit Wohnen fair bleibt. Alle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

www.mietervereinigung.at

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Garantiert gut beraten und gut vertreten.



Wohnen ist ein Menschenrecht

Mieterschützer aus der ganzen Welt trafen sich im Oktober im Wiener Rathaus zur großen 21. Weltkonferenz der Internationalen Union der Mieter (IUT). *Fair Wohnen* war für Sie dabei und hat alle Highlights dokumentiert.

»**W**ohnen ist keine Ware, sondern ein grundlegendes Menschenrecht«, verlautet das abschließende Statement der 21. Weltkonferenz der Internationalen Union der Mieter (IUT) in Wien.

Die IUT vereint 72 Mieterschutz-Organisationen aus 47 Ländern unter einem Dach. Die Gründung dieses Dachverbandes vor mehr als 90 Jahren geht auf eine Initiative der Mietervereinigung Österreichs (MVÖ) zurück (*siehe Artikel auf Seite 15*) – für die MVÖ war es daher gleichzeitig Ehre und Selbstverständlichkeit, die Weltkonferenz der IUT in Wien zu organisieren.

Alle drei Jahre findet ein solches Treffen führender Vertreter von Mieterbewegungen auf der ganzen Welt statt, um Erfahrungen und Informationen auszutauschen, ihre Arbeit zu stärken und die Situation für Mieter zu verbessern.

Als Gastgeber eröffnete MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler die Konferenz im Wappensaal des Wiener Rathauses vor rund 100 Teilnehmern aus 22 Nationen und weltweitem Internet-Publikum, das via Livestream dabei war. »Wien steht seit mehr als 100 Jahren für

Video
mit allen Highlights
der IUT-Weltkonferenz:



leistbares Wohnen«, sagte Niedermühlbichler. Mit seinem großen und hochwertigen Bestand an Gemeinde- und geförderten Wohnungen sei Wien ein Vorbild für viele Städte geworden.



MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler eröffnete die IUT-Weltkonferenz im Rathaus.



Booklet
zum Weltkongress
mit Infos aus vielen
Teilnehmerländern
online lesen:



Wohnbau-Stadträtin Kathrin Gaal erklärte im Anschluss, dass die Stadtregierung der Überzeugung sei, dass Wohnen ein Menschenrecht ist und dass jedes Land dafür verantwortlich sei, dies auch sicherzustellen.



Stadträtin Kathrin Gaal informierte über die Wohnbaupolitik in Wien.

»Jedes Land verfolgt seine ganz eigene Wohnungspolitik«, gab

Barbara Steenbergen, Leiterin des EU-Büros der IUT in Brüssel, zu bedenken. »Unsere Aufgabe als Vertreter der IUT ist es, zusammenzuarbeiten und mit einer Stimme zu sprechen«, appellierte Steenbergen an internationale Solidarität.



Barbara Steenbergen vom IUT-Büro in Brüssel stellte Eckpunkte des Aktionsplans der EU-Städtepartnerschaft für bezahlbares Wohnen vor.

Marie Linder, neue Präsidentin der IUT, zeigte sich in ihrer Antrittsrede kämpferisch. »Wir müssen die Stimme für leistbares und sicheres Wohnen für alle Menschen der Welt sein. Wir müssen die Bewegung sein, die Politiker an die Agenda 2030 und die globalen Ziele der Vereinten Nationen für nachhaltige Entwicklung, insbesondere Ziel 11, erinnert. Dieses Ziel sagt: Sichern von angemessenem, sicherem und erschwinglichem Wohnraum für alle«, sagte die Schwedin. »Ich habe in meiner Nachbarschaft gekämpft, ich habe in meinem Land gekämpft

- und künftig werde ich auf der ganzen Welt für Mieterrechte kämpfen.«



Kämpferisch: IUT-Präsidentin Marie Linder.

Zum Thema Wohnen in Wien referierten MA50-Wohnbauexperte Daniel Glaser und Mieterhilfe-Leiter Christian Bartok. Glaser stellte das »Wiener Modell« vor: 60 Prozent der Wiener Haushalte leben in Gemeinde- oder geförderten Wohnungen. Der Zugang zu sozialem Wohnbau solle sich nicht auf Arme beschränken, sondern müsse weite Teile der Gesellschaft einschließen, führte Glaser aus. Bartok gab einen Überblick über die kostenlosen Leistungen der *Mieterhilfe*, einer von der Stadt finanzierten Beratungsstelle. Er betonte die gute Zusammenarbeit mit der MVÖ am Beispiel einer Aktion von Mietzinsüberprüfungen in Altbauten, bei denen die *Mieterhilfe* die Erstberatung übernimmt und die Mieter in Verfahren von den erfahrenen Rechtsexperten der MVÖ vertreten wurden.



Christian Bartok hob die Kooperation von Mieterhilfe und MVÖ hervor.

Ein Aufruf kam von Karin Zauner-Lohmeyer, Sprecherin der Europäischen Bürgerinitiative *Housing for All*: »Unterschreiben Sie jetzt!« Bis 18. März muss *Housing for All* europaweit eine Million Unterschriften sammeln, damit die EU-Kommission die Forderungen für leistbares

72

Mieterorganisationen aus 47 Ländern sind in der IUT vertreten.

Videos

aller Vorträge in originaler Länge (in englischer Sprache) finden Sie in der Beschreibung des Highlight-Videos:



UNO

Was ist die Agenda 2030? Wie die Ziele der Vereinten Nationen für nachhaltige Entwicklung lauten:



Report

und abschließendes Statement der IUT-Weltkonferenz:



Wohnen behandelt (*mehr dazu siehe Seiten 26-27.*) »Es geht um mehr als Unterschriften. Es geht um Anstand, Menschlichkeit, die Zukunft Europas – und um ein Menschenrecht«, erklärte Zauner-Lohmeyer.



Karin Zauner-Lohmeyer warb für *Housing for All*.

Mit der Keynote von Claudio Acioly Jr., Wohnexperte von *UN-HABITAT*, und der Vorstellung der UN-Agenda 2030 mit ihren nachhaltigen Entwicklungszielen durch die niederländische Expertin Ellen Geurts endete der erste Tag der Weltkonferenz.

Der folgende Tag stand im Zeichen von Experten-Panels und Diskussionsrunden. Heiß diskutiert wurde über den Berliner Mietendeckel, der von Wibke Werner und Reiner Wild vom Berliner Mieterverein präsentiert wurde.



Wibke Werner und Reiner Wild am Round Table.

Einen starken Schweden-Block eröffnete Dan Nicander, Chef des Regionalbüros Süd der schwedischen Mietervereinigung *Hyresgästföreningen* mit Einblicken in eine Kampagne. Sein Kollege, Chefökonom Martin Hofverberg, beleuchtete das Thema *Airbnb*. Schließlich stellte Chefverhandler Erik Elmgren die ehrgeizigen Ziele seiner Organisation vor: Statt wie bisher 30% der Haushalte sollen bald schon 50% Mitglied von *Hyresgästföreningen* werden.



Dan Nicander stellte eine Polit-Kampagne vor.



Martin Hofverberg analysierte Airbnb & Co.

Aus Frankreich war Eddie Jaquemart angereist, Direktor des Mieterbundes *Confédération Nationale du Logement*. Er referierte und diskutierte intensiv über die Bedeutung starker Mieterorganisationen.



Eddie Jaquemart in einer lebhaften Diskussion.

Paulus Jansen, Direktor des niederländischen *Woonbond*, stellte zum Abschluss ein soziales Abkommen zwischen seiner Organisation und Vermietern vor.



Daniel Glaser (MA50) führte die internationale Delegation durch das Sonnwendviertel in Wien.

Nach Exkursionen durch Sonnwendviertel und Karl-Marx-Hof endete die Weltkonferenz mit dem eingangs erwähnten Statement. Mehr über Arbeit und Ziele der IUT unter www.iut.nu.

Das ist die IUT

Über 90 und kein bisschen leise: Leistbares, sicheres Wohnen und die Wahrung der Interessen der Mieter sind die Ziele des Internationalen Mieterbundes (IUT).

Die International Union of Tenants (IUT) ist das Sprachrohr für 72 Mieterorganisationen aus 47 Ländern und betreibt Büros in Brüssel und Stockholm.

Die IUT setzt sich als nichtstaatliche, gemeinnützige Mitgliedsorganisation weltweit für Mieterrechte und bezahlbaren Wohnraum ein – und das bereits seit mehr als 90 Jahren.

Die Gründung der IUT geht auf Robert Hoffmayr, einen der Gründerväter der Mietervereinigung Österreichs, zurück. Hoffmayr regte in einem Brief an die schwedische Mietervereinigung eine Zusammenarbeit der europäischen Mieterorganisationen an. Auf dem 1. Internationalen Mieterkongress in Zürich 1926 wurde ein Dachverband gegründet und eine erste gemeinsame Resolution verabschiedet. Die Forderungen: Verbesserung der ungesunden Wohnbedingungen, Einführung einer Sozialmiete und ein Ende der Spekulation durch die Hausbesitzer. Die Resolution enthielt folgende Nachricht: »Mieter Europas! Für den Erfolg unserer Arbeit ist die tatkräftige Unterstützung jedes Mieters unabdingbar. Die Solidarität erfordert, dass jeder Mieter seinem nationalen Mieterverband beitrifft. Nur der starke Zusammenschluss aller Mieter garantiert einen erfolgreichen Kampf gegen, wenn auch nur wenige, mächtige und einflussreiche spekulative Vermieter.«

Mit der Errichtung des Ständestaats in

Österreich 1934 wurde die MVÖ verboten und die internationale Zusammenarbeit kam zum Erliegen. Der Zweite Weltkrieg legte viele Städte Europas in Trümmer, darunter auch jene mit einem damals hohen Anteil an kommunalen Mietwohnungen in Österreich und Deutschland. Erst 1955 nahm die IUT ihre Arbeit wieder auf – erneut auf österreichische Initiative, diesmal von MVÖ-Obmann Rudolf Marchner. 1957 zählte man fünf zahlende Mitglieder: Österreich, Schweiz, Deutschland, Schweden und Dänemark. Der Hauptsitz der IUT wurde von Wien nach Stockholm verlegt.

60 Jahre später ist die IUT wesentlich größer und internationaler geworden. Zu den Mitgliedern gehören Mieterverbände unter anderem in Australien, Kanada, Südafrika, Japan und den USA. Dennoch wird sie nach wie vor von Europa, und hier

vor allem von den Ländern mit traditionell starker Mieterbewegung, dominiert. Die Strukturen in den Mitgliedsländern sind ganz unterschiedlich – neben Vereinen wie bei uns gibt es in einigen Ländern auch Mietergewerkschaften. Seit 2008 ist die IUT mit einem eigenen Büro in Brüssel vertreten und agiert dort als politische Interessenvertretung innerhalb der EU.

Die Ziele haben sich seit dem Geburtsjahr der IUT nicht groß verändert: Nach wie vor geht es um den gemeinsamen Kampf gegen eine rein an Marktinteressen orientierte Wohnungspolitik. Eine der zentralen Aufgaben der internationalen Organisation ist der Erfahrungs- und Informationsaustausch. Alle drei Jahre findet deshalb eine Weltkonferenz statt, zuletzt 2016 in Glasgow und nun in Wien.

Die IUT ist in einer Reihe von Netzwerken und internationalen Arbeitsgruppen innerhalb der EU und bei den Vereinten Nationen aktiv. In der *Charta der Mieter* formuliert die Organisation ihre grundlegenden Ziele: Die IUT strebt das Recht auf bezahlbaren Wohnraum für alle an und betrachtet dies als ein universelles Menschenrecht, das in jedem Land gesetzlich durchgesetzt werden sollte. Die *Charta der Mieter* im Detail finden Sie im Web unter www.iut.nu oder direkt über den folgenden Link:



Gruppenbild im Rathaus: Präsidentin Marie Linder (Mitte), flankiert vom Vorstand der IUT



Lissabon: Kampf gegen Wohnungskrise

Touristen und Investoren stürmen Portugals Hauptstadt – ein Boom mit Schattenseiten: die Mieten explodieren, zugleich schwindet der Wohnraum. *Fair Wohnen* sprach mit Luis Mendes von der Mietervereinigung Lissabons über die Hintergründe der Wohnungskrise.

Lissabon ist ein Touristenmagnet. Allein im Jahr 2018 kamen 4,5 Millionen Gäste in die Stadt – das sind zwar nach absoluten Zahlen weniger als etwa in Wien (7,5 Millionen Gäste), allerdings kommen in der 500.000-Einwohner-Stadt Lissabon auf einen Einheimischen neun Touristen im Jahr, während es in Wien rund vier sind.

Der boomende Tourismus hat in Portugals Hauptstadt dramatische Folgen: Viele Wohnungen werden nur noch über Plattformen wie *Airbnb* kurzfristig an Touristen vermietet, der Wohnraum für Einheimische wird knapper, die Mieten explodieren.

Die Durchschnittsmiete in Lissabon ist dem *Deloitte Property Index 2019* zufolge auf 10,80 Euro pro Quadratmeter geklettert und hat den Wiener Vergleichswert (9,80 Euro) längst hinter sich gelassen. Bei einem Netto-Medianeinkommen von 780 Euro im Monat müsste ein Portugiese für eine 80-Quadratmeter-Wohnung also schon mehr bezahlen, als er verdient.

Mietendeckel

Die schweren Verwerfungen im Wohnungsmarkt der Stadt lassen sich aber nicht allein mit Touristifizierung begründen,



Luis Mendes ist Geograph an der Universität und Vorstand der Mietervereinigung Lissabons (AIL)

wie Luis Mendes von der Mietervereinigung Lissabons (AIL) im Gespräch mit *Fair Wohnen* erklärt. Die Geschichte beginnt 1947, als der damalige Diktator Salazar einen Mietpreis-Stopp in den Städten Lissabon und Porto erließ. Die Mieten blieben eingefroren und wurden auch

9

Touristen kamen im Jahr 2018 auf einen Einwohner in Lissabon – fast doppelt so viel wie in Barcelona oder Prag (5 Touristen pro Einwohner).

nicht an die Inflation angepasst – für mehr als 40 Jahre. Noch zu Beginn der 90er-Jahre waren die Mieten extrem niedrig. »Ein Beispiel: Für eine 100-Quadratmeter-Wohnung zahlte man umgerechnet 50 Euro«, sagt Mendes. Das sei über die Jahre zum Problem geworden – einerseits,

weil viele Vermieter ihre Häuser nicht mehr erhalten konnten und andererseits, weil die niedrigen Mieten ärmere Einwohner in den Innenstädten fixierten: »Zur Jahrtausendwende wohnten in der Innenstadt Lissabons vor allem Ältere, Arme und Immigranten.« Der Mietpreis-Stopp fiel in den 90er-Jahren, doch bis 2006 blieben Mieterhöhungen auf den Ausgleich der Inflation begrenzt.

»Zwangsräumungsgesetz«

Dann kam die große Finanzkrise 2008, Portugals Volkswirtschaft wankte und die berühmte *Troika* (bestehend aus Internationalem Währungsfonds, Europäischer Zentralbank und Europäischer Kommission) verlangte weitreichende Reformen. Trotz eines Mieteranteils von nur 25 Prozent in Portugal drängte die *Troika* darauf, den Wohnungsmarkt zu liberalisieren. 2012 wurde schließlich ein neues Mietrechtsgesetz verabschiedet. »Darin gab es keine Mietobergrenze. Die Vermieter konnten verlangen, was sie wollten. Es war ein neoliberales Gesetz«, sagt Mendes. »Die Leute nennen es mittlerweile *Zwangsräumungsgesetz*, weil die Vermieter neue Möglichkeiten bekamen, die Mietverträge zu kündigen

– etwa, wenn das Haus renoviert werden soll oder auch bei Eigenbedarf für sich oder seine Verwandten. Das wurde zum Problem, tausende Mieter verloren ihre Wohnungen.« Mendes erklärt sich das Interesse der *Troika* am Wohnungsmarkt so: Der Großteil der Mieter lebte zuvor in den historischen Innenstädten – also just dort, wo Immobilien den höchsten Wert haben. »Mit einem Gesetz, das Kündigungen vereinfacht, konnten die Innenstädte von Älteren, Armen und Immigranten praktisch freigeräumt werden.«

Golden Visa

In den freigewordenen Wohnungen entstehen nun zumeist Touristenunterkünfte oder Luxus-Apartments. »Für Mieter gibt es praktisch keinen Platz mehr in der Innenstadt«, sagt Mendes. »Unser Wohnungsbestand wird von internationalen Investoren übernommen.« Durch Programme wie *Golden Visa* würde dies noch verschärft. Diese Regelung verspricht Geldgebern aus dem Nicht-EU-Ausland freien Zugang zum Schengenraum, wenn sie entweder eine Million Euro in ein portugiesisches Unternehmen investieren oder Immobilien im Wert von 500.000 Euro kaufen. Die

Mehrzahl der aus überwiegend aus China, Russland und Südamerika stammenden Investoren entscheidet sich für die billigere und risikoärmere Lösung: die Immobilie. »Dieses Programm ermöglicht es Fremden, in unseren Wohnungsbestand zu investieren – aber sie schaffen nur Luxus-Apartments. Das lässt auch die Mieten explodieren«, schildert Mendes.

Hotline gegen Airbnb

Während Touristen-Magnete wie Barcelona einen *Airbnb*-Anteil von rund 10 Prozent aufweisen, liegt dieser im Zentrum Lissabons bei 30 Prozent – und im Altstadtviertel Alfama gar bei über 50 Prozent. »In der Innenstadt von Lissabon leben mehr Touristen als Einwohner«, ärgert sich Mendes. Auf Druck sozialer Bewegungen (*Living in Lisbon, AIL*, etc.) hat die Stadtregierung nun wenigstens ein Quotensystem eingeführt. In Vierteln, in denen der Anteil an *Airbnb*-Wohnungen 20 Prozent übersteigt, darf man kein neues *Airbnb*-Angebot schaffen. Außerdem wurde eine Hotline eingerichtet, über Anwohner der Stadt nicht registrierte *Airbnb*-Unterkünfte melden können.

50

Prozent beträgt der Anteil an Touristen-Apartments am Wohnraum in Lissabons Altstadtviertel Alfama (Bild unten):



Viele Häuser in Lissabon seien nicht mehr zum Leben da, sondern um Profit zu generieren, sagt Mendes. »Sie werden gekauft und verkauft, um Profite für den Immobilienmarkt abzuwerfen. Das sind nur noch finanzielle Vermögenswerte, mit denen spekuliert wird. Das löst einen Domino-Effekt aus, der sich vom Zentrum in die Peripherie ausbreitet.«

Endlich lege die Stadtregierung – auf Druck der Mietervereinigung – auch Bauprogramme auf, um die Mieten leistbarer zu machen. „Wir benötigen tausende neue Wohnungen. Nicht nur für Arme, sondern auch für die Mittelschicht.“ Das brauche freilich viel Zeit, weiß Mendes. Weil erst gebaut werden muss.

Recht haben und Recht bekommen

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

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

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

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

Wendler: Selbstverständlich. Allerdings scheuen sich immer mehr Privatpersonen vor dem Gang zum Gericht. Denn die Anwalts- und Gerichtskosten im Rahmen eines zivilrechtlichen Verfahrens steigen stetig an. Zwar sind drei Viertel aller Zivilverfahren binnen weniger Wochen erledigt, doch die restlichen, sogenannten »streitigen« Fälle dauern derzeit zwischen sechs und 13 Monaten – und mit jedem Tag steigen selbstverständlich die Kosten. Zusätzlich besteht natürlich in jedem Verfahren das Prozessrisiko, welches oft ein weiteres Argument ist, das Verfahren vor Gericht nicht zu führen. Damit also die Durchsetzung von Recht nicht zu einem Privileg von einigen wenigen wird, gibt es die Rechtsschutzversicherung, die man schon für wenig Geld abschließen kann.



Doris Wendler, Vorstandsdirektorin der Wiener Städtischen Versicherung.

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

Wendler: Wir erbringen jährlich Leistungen in rund 21.400 Fällen und wenn man sich die Zahlen der österreichischen Gerichte ansieht, wird der Bedarf bestätigt: Die österreichischen Gerichte behandeln pro Jahr rund 2,9 Millionen Geschäftsfälle (exklusive Justizverwaltungssachen). Rund 500.000 Fälle davon entfallen auf Zivilsachen auf Ebene der Bezirks- und Landesgerichte – das heißt Fälle, bei denen in der Regel eine Rechtsschutzversicherung zu Hilfe kommen könnte. Mit dem Zivilrecht kommen wir alle tagtäglich in Berührung – ob beim Abschluss eines Kaufvertrags, im Rahmen einer Schenkung oder wenn man jemandem etwas leiht. Selbstverständlich gelten auch die so typischen Streitigkeiten mit dem

Nachbarn oder Konflikte wegen einer Erbschaft ebenso als Zivilsache wie Streitigkeiten, die sich durch die Nutzung des Internets ergeben können. Die Bandbreite reicht hier von Datenmissbrauch bis hin zu Betrug, Verletzungen des Urheberrechts, gehackte Profile, Mobbing oder Stalking. Auch zu erwähnen ist der Versicherungsschutz im Straf-Rechtsschutz, da – unter der Voraussetzung, dass der Versicherungsnehmer tatsächlich unschuldig ist – die Anwalts- und Gerichtskosten jedenfalls selbst zu tragen sind.

Worauf kommt es bei einer Rechtsschutzversicherung an?

Wendler: Jeder Mensch hat individuelle Bedürfnisse in Bezug auf die rechtliche Absicherung. Die Rechtsschutzversicherung der Wiener Städtischen ist flexibel und passt sich den Lebensschwerpunkten der Kunden an – unsere Rechtsschutzkombinationen machen es möglich. Ob Verkehrsrechtsschutz für Vielfahrer, Schadensersatz- und Strafrechtsschutz im Privat- oder Berufsbereich oder allgemeiner Vertragsrechtsschutz – hier legen wir einen großen Schwerpunkt in der Bedarfsanalyse und Beratung durch unsere Betreuerinnen und Betreuer. In der Variante Premium sind auch der Gang

zum Arbeitsgericht sowie Auseinandersetzungen im Rahmen des Erb- und Familienrechts versichert. Übernommen werden die Kosten einer juristischen Beratung, Gerichtsgebühren, Diversionsmaßnahmen, Mediationen und in manchen Fällen auch die Inanspruchnahme einer psychologischen Beratung.

Was raten Sie Selbstständigen in Bezug auf die Rechtsschutzversicherung?

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

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

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



Das Rechtsschutzpaket für nur 90 Euro.

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



Schadenersatz-Rechtsschutz für den Privat- und Berufsbereich.

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



Straf-Rechtsschutz für den Privat- und Berufsbereich.

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



Allgemeiner Vertrags-Rechtsschutz für den Privatbereich.

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



Rechtsschutz für Haus und Wohnung.

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



Eigentums-Rechtsschutz.

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



Beratungs-Rechtsschutz im Privatbereich.

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

*Angebot gilt nur für Mitglieder der Landesorganisation Wien.

Extras der Wiener Städtischen Versicherung:

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



Freie Anwaltswahl.

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



Hohe Versicherungssumme: 140.000 Euro.



Laufzeit:

0 Uhr des auf die Einzahlung folgenden Tages.
 Versicherungsende: 31. 12. 2020.



Kein Selbstbehalt.

Vertragsgrundlage:

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

Beitritt zur Gruppenversicherung:

Wenn Sie dem Gruppen-Rechtsschutzversicherungsvertrag (Pol.Nr.: 65-P194.132-2 oder SAP:1074391035) beitreten wollen, nutzen Sie beiliegenden Erlagschein und genießen Sie Versicherungsschutz ab 0 Uhr des auf die Einzahlung folgenden Tages. Versicherungsende: 31.12.2020. Versicherer ist die WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group, 1010 Wien, FN 333376i, HG Wien, DVR4001506, ATU65254066. Zuständige Aufsichtsbehörde: Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), A-1090 Wien, Otto-Wagner-Platz 5. Versicherungsschutz gilt für das auf dem Zahlschein eingetragene unselbständig erwerbstätige Mitglied der Mietervereinigung, dessen Ehegatten/Lebensgefährten und Kinder im selben Haushalt ohne Einkommen. Versicherungssumme: EUR 140.000,-. Der Versicherungsschutz umfasst: 1. Schadenersatz- und Strafrechtsschutz für den Privatbereich (gemäß Artikel 19 Pkt. 1.1. ARB2011-03R); 2. Erweiterter Straf-Rechtsschutz für den Privatbereich bis zur Versicherungssumme (gemäß Artikel 19 Pkt. 2.2. ARB2011-03R) 3. Beratungs-Rechtsschutz für den Privatbereich (gemäß Artikel 22 Pkt. 1.1. ARB 2011-03R), ausgenommen wohnrechtliche Angelegenheiten (hier erfolgt die Beratung über die Mietervereinigung) bis zum Höchstbetrag von EUR 90,- (kann viermal pro Jahr in Anspruch genommen werden); 4. Allgemeiner Vertrags-Rechtsschutz für den Privatbereich (gemäß Artikel 23 Pkt. 1.1. ARB2011-03R); 5. Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete (gemäß Artikel 24 Pkt.1.1. ARB 2011-03R): Der Versicherte ist in seiner Eigenschaft als Mieter, Nutzungsberechtigter, Mitbewohner oder Eigentümer einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes, nicht aber als Vermieter versichert, und zwar hinsichtlich der auf dem Zahlschein angeführten Wohnung bzw. des angeführten Eigenheimes, sofern die Räumlichkeiten weder gewerblichen noch beruflichen Zwecken dienen **und es sich dabei um den Hauptwohnsitz des Versicherten handelt**. In Wohnrechtsangelegenheiten übernimmt die Mietervereinigung die Vertretungskosten der außergerichtlichen Wahrnehmung rechtlicher Interessen sowie in Verfahren vor den Schlichtungsstellen und im Außerstreitverfahren. Der Versicherer übernimmt Barauslagen im streitigen sowie außerstreitigen Verfahren, gegebenenfalls gegnerische Anwaltskosten und genehmigte Vergleichskosten. 6. Eigentums-Rechtsschutz für bewegliche Sachen (gemäß Klausel A1). Bei Punkt 3, 4, 5 und 6 ist eine Wartezeit von 3 Monaten ab Versicherungsbeginn vorgesehen. Bei Inanspruchnahme einer Leistung aus der gegenständlichen Rechtsschutzversicherung steht Ihnen die Mietervereinigung, Tel. 050 195, zur näheren Information zur Verfügung.

Videüberwachung in Wohnhäusern

Die Überwachung (von Teilen) eines Mehrparteienhauses mit Videokameras ist ein heikles Thema, bei dem mehrere Gesetze nebeneinander wirken. Die Experten der Mietervereinigung erklären, was, wann - und wie - erlaubt ist.

In Wohn- und Einfamilienhäusern häufen sich die Videokameras. Überwacht wird nahezu alles: Hauseingänge, Innenhöfe, Aufzüge, Garagen, Kellerabteile und Müllräume. Wir haben für Sie die wichtigsten rechtlichen Grundlagen zur Videüberwachung zusammengestellt.

Wann ist eine Videüberwachung zulässig?

Mit der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem neuformulierten Datenschutzgesetz (DSG) wurden 2018 neue Regelungen für Videüberwachungen eingeführt. Laut DSG ist eine Videüberwachung (sog. »Bildaufnahme«) dann zulässig, wenn

- im Einzelfall überwiegende berechnete Interessen (Schutz vor Gefahren oder Schutz vor Straftaten) des Verantwortlichen oder eines Dritten bestehen und
- die Verhältnismäßigkeit gegeben ist.

Eine Videüberwachung ist daher nur dann zulässig, wenn diese verhältnismäßig ist. Mit anderen Worten: Kann der gleiche Schutzzweck durch ein gelinderes Mittel ebenfalls erreicht



Elke Hanel-Torsch ist Landesvorsitzende der Mietervereinigung Wien.



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

werden, dann darf keine Videoaufzeichnung vorgenommen werden.

Pflichten des Überwachenden

Die Videüberwachung ist verpflichtend durch Hinweisschilder zu kennzeichnen. Hausbesitzer einer Liegenschaft sind außerdem verpflichtet, über die Identität der überwachten Person Auskunft zu geben. Diese(r) Verantwortliche muss sicherstellen, dass geeignete Datensicherheitsmaßnahmen ergriffen wurden.

Der Zugang zur Videüberwachung durch Unbefugte muss ausgeschlossen werden. Zudem muss die Videoaufzeichnung binnen 72 Stunden nach der Aufzeichnung gelöscht werden. Werden die Daten länger gespeichert, muss dies verhältnismäßig sein und besonders begründet werden.

Kamera-Attrappen

Eine bloße Attrappe einer Videokamera, die gar keine Daten aufzeichnet, fällt nicht unter das Datenschutzrecht. Kommt es zu einer Beschwerde, muss der Inhaber allerdings gegenüber der Datenschutzbehörde nachweisen, dass es sich um Attrappen handelt.

Videüberwachung im Eigentumsrecht

Im Wohnungseigentum gilt für die Installation von Videoanlagen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, dass alle Wohnungseigentümer zustimmen müssen. Dabei muss konkret festgelegt werden,

- wer die aufgezeichneten Daten der Videüberwachung verwahrt
- wer diese Daten durchsehen darf
- welche Kosten mit der laufenden Überwachung verbunden sind und wie diese zu tragen sind und
- dass eine unnötige Beeinträchtigung von Persönlichkeitsrechten der überstimmten Eigentümer unterbleibt.

Die Errichtung einer Videoanlage kann insbesondere verhindert werden, wenn diese zu einer dauerhaften, unerwünschten Überwachung führt, welche die Privatsphäre verletzt. Ob ein derartiger Eingriff im Einzelfall zulässig ist, muss dann vom Gericht beurteilt werden. Ein Beschluss der Wohnungseigentümer, der nur pauschal auf Installation eines Videosystems lautet, ohne Angaben über Art



oder Verwendung der Aufzeichnungen zu machen, stellt jedenfalls einen unzulässigen Eingriff in die Privatsphäre dar.

Schutz vor Videoüberwachung für Mieter

Auch hier ist eine Interessensabwägung vorzunehmen, bei der das Sicherheitsbedürfnis des Vermieters dem Recht auf Achtung der Privatsphäre des Mieters gegenüberzustellen ist.

Dem Mieter ist dabei das berechnete Interesse zuzubilligen, dass das Betreten oder Verlassen ihrer Wohnung durch sie

selbst, ihre Mitbewohner oder Gäste nicht lückenlos überwacht und aufgezeichnet wird.

Dem Hauseigentümer hingegen ist nicht nur zum Schutz seiner eigenen Person, wenn er selbst eine Wohnung in dem Miethaus bewohnt, sondern auch zum Schutz seines Eigentums und seiner Mieter ein berechtigtes Interesse an größtmöglicher

Sicherheit vor unbefugtem Eindringen und vor Sachbeschädigungen zuzubilligen.

Unzulässig ist aber die Überwachung einer Wohnungstüre eines Mieters, das Überwachen eines Nachbargrundstücks oder eines fremden Wohnhauses von der Straße aus. In diesen Fällen sind grundsätzlich auch Kamera-Attrappen unzulässig.

Immer up to date



Aktuelle News auf unserer Webseite



Fotos: South_agency/istockphoto.com, MW0

Delogierung erfolgreich abgewendet

Durch eine Kündigung drohte das Leben von Frau O. völlig aus den Fugen zu geraten. Die Experten der Mietervereinigung Oberösterreich konnten helfen:

Frau O.* hat am 11. Oktober des Vorjahres das erste Mal ein Schreiben von ihrer Genossenschaft bekommen, in dem eine Unterlassungsaufforderung bezüglich ihres unleidlichen Verhaltens geschrieben steht. Darin wurde der Mieterin angedroht, dass die Wohnbau-genossenschaft bei erneuten Beschwerden eine gerichtliche Aufkündigung ihres Mietverhältnisses anstreben werde.

Tatsächlich hat Frau O. mit 16. Juli eine gerichtliche Aufkündigung ihrer Wohnung, wegen »fortlaufenden ungebührlichen Verhaltens«, erhalten.

Frau O. war über den drohenden Wohnungsverlust völlig bestürzt. Beim Erstgespräch im Büro der Mietervereinigung Oberösterreichs (MVOÖ) gestand Frau O. alle ihr zu Last gelegten Taten, betonte aber, dass sie schon seit 26 Jahren in dieser Wohnung lebe und sich niemals irgendein Nachbar bei ihr beschwert habe. Sie sei aber in der Vergangenheit psychisch gravierend beeinträchtigt gewesen. In diesen Phasen kam es vor, dass sie das Stiegenhaus stark verunreinigte, sehr persönliche



Nicole Hager-Wildenrotter ist Landesgeschäftsführerin der Mietervereinigung Oberösterreichs.

intime Dinge deponierte, gelegentlich sogar auf den Treppen übernachtete und ohne jegliche Orientierung mit dem Lift rauf und runter fuhr.

Die Aufkündigung sah Frau O. als Weckruf und hoffte auf positive Unterstützung der MVOÖ im Prozess. Es wurden ihr die Möglichkeiten der sogenannten positiven Zukunftsprognose genau erklärt. Zahlreiche Arzttermine und psychotherapeutische Sitzungen folgten.

Nach Vorlage von entsprechenden medizinischen Bestätigungen und einer aktuellen Darstellung ihres Arbeitgebers bei der ersten Gerichtsverhandlung, dass sich die Zuverlässigkeit und der allgemeine Zustand von Frau O. seit der Zustellung der Wohnungskündigung massiv verbessert haben, und nach einer für Frau O. positiven Rechtsanalyse des Richters, war die Gegenseite dann für uns erfreulicherweise rasch bereit, das Verfahren ruhen zu lassen.

Für die übergelückliche Frau O. endete damit das wochenlange Zittern, ihre Wohnung zu verlieren.

i Kündigung durch Vermieter

Als Mieter einer Wohnung unterliegen Sie in der Regel dem Kündigungsschutz des Mietrechtsgesetzes (MRG)*. Der Vermieter darf Sie nur dann – gerichtlich – kündigen, wenn Sie einen im Gesetz genannten Kündigungsgrund setzen.

Ein Kündigungsgrund ist »unleidliches Verhalten« – diese in § 30 Abs 2 Z 3 MRG normierte Bestimmung ermöglicht dem Vermieter eine Kündigung, wenn der Mieter »durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet«.

Ob das Gesamtverhalten des Mieters im Sinne dieser Bestimmung unleidlich ist, muss vom Gericht im Einzelfall beurteilt werden. Nach ständiger Rechtsprechung ist für die Berechtigung der Aufkündigung wesentlich, ob der Tatbestand zur Zeit ihrer Zustellung erfüllt war. Stellt der gekündigte Mieter das als Kündigungsgrund geltend gemachte Verhalten nach der Zustellung ein, ist eine sogenannte »Zukunftsprognose« zu erstellen. Wenn darin eine Wiederholung des bisher unleidlichen Verhaltens künftig mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist, kann die Aufkündigung abgewiesen werden.

*Es gibt Ausnahmen! Die häufigste Ausnahme sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit nach 2001 abgeschlossenen Verträgen. Um sicherzugehen, empfehlen wir einen Beratungstermin bei den Wohnrechts-Experten der Mietervereinigung.

Rat und Hilfe in OÖ



Angebote und Außenstellen der Mietervereinigung Oberösterreich

*Name der Redaktion bekannt

»Housing for All« – mehr als eine Forderung

Wohnraummangel, Immobilienspekulation, explodierende Wohnkosten: Die Europäische Bürgerinitiative *Housing for All* fordert die EU auf, rasch zu handeln.

Rund 82 Millionen Europäer sind von den Wohnkosten überbelastet und bezahlen mehr als 40 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen. In immer mehr Städten steigt die Zahl der Zwangsräumungen, oft landen ganze Familien auf der Straße.

Besonders drückend ist die Wohnungsnot für einkommensschwächere Gruppen wie Alleinerziehende, Pensionisten, junge Familien, Frauen in Altersarmut, Studierende oder Auszubildende.

Doch immer stärker leidet auch die sogenannte Mittelschicht. Selbst in Wien, internationales Vorbild beim Wohnen, steigen die Preise bei neuen Verträgen am privaten Markt exorbitant – dennoch steht Wien dank starker Regulierungen noch deutlich besser da als Städte wie London oder Paris.

Mehr sozialer Wohnbau

»Wohnen ist ein Grundrecht. Wir sehen hier die EU in der Verantwortung. Die EU Kommission muss endlich Rahmenbedingungen schaffen, damit

die Städte und Länder wieder mehr in den sozialen Wohnbau investieren können«, sagt Karin Zauner-Lohmeyer, die Sprecherin von *Housing for All*. Denn gemeinnütziges, soziales Wohnraumangebot bedeute mehr Kaufkraft für die Menschen, sozial durchmischte Städte und damit mehr Lebensqualität.

Konkret fordert die Initiative, dass öffentliche Investitionen in den sozialen Wohnbau den Ländern, Städten und Gemeinden nicht als Schulden angerechnet werden und die EU mehr Finanzmittel für den sozialen Wohnungsneubau und Sanierungen zur Verfügung stellt. Ebenso brauche es auch eine EU-weite Regelung der Besteuerung und Regulierung von Airbnb und Co., die Wohnraum in Ballungsräumen weiter verknappen.

Mit Unterschriften Druck machen

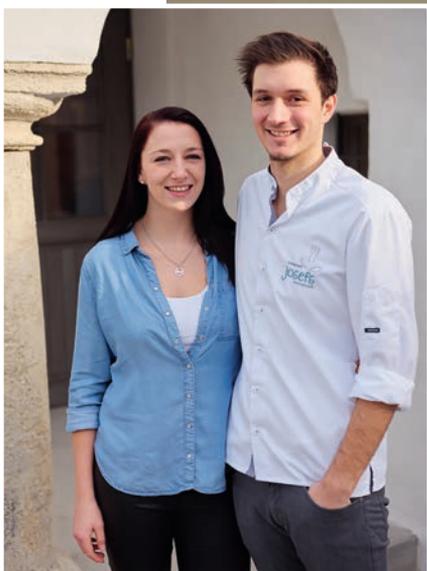
Bis 18. März muss *Housing for All* europaweit eine Million Unterschriften sammeln, damit die EU-Kommission die Forderungen für leistbares Wohnen behandelt.

Housing for All fordert bessere EU-Gesetze, damit mehr leistbarer, kommunaler und gemeinnütziger Wohnbau geschaffen werden kann. Das umfasst:

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



Unterschreiben Sie online unter www.housingforall.eu/at/petition oder über das nebenstehende Formular (mit Reisepass- oder Personalausweis-Nummer). Erzählen Sie es auch Freunden, Kollegen und Familie weiter!



Einkehr im Himmelreich

Erst seit März betreiben Josef Kellner und Jasmin Wieland »Josefs Himmelreich« am Wagram. Schon jetzt gelten sie in Niederösterreich als kulinarische Aufsteiger des Jahres. *Fair Wohnen* hat die beiden besucht und ein weihnachtliches Rezept sowie ein Gewinnspiel mitgebracht.

Kokett erscheint der Name »Himmelreich« nur dann, wenn man nicht weiß, dass die Bezeichnung auf die hinter dem Haus liegende, alte Riede des Winzers Josef Fritz zurückgeht. Fritz hat vor ein paar Jahren ein altes Bauernhaus neben seinem Weingut erworben, renoviert, und darin ein kleines, aber feines Lokal mit ganzen 24 Sitzplätzen platziert. Bespielt wird das *Himmelreich* von Koch Josef Kellner und Sommeliere Jasmin Wieland.

Kellner kochte zuvor im 3-Hauben-Restaurant *Mesnerhaus* im Salzburger Lungau, wo er Wieland kennenlernte. Gemeinsam entschieden sich die beiden für das neue Projekt in Zaußenberg am Wagram – und wissen die etwas abgeschiedene Lage zu schätzen. »Weil die Gäste gezielt kommen, sich Zeit nehmen und genießen«, sagt Kellner.

Das Essen im *Himmelreich* basiert auf vier Gängen; ein fünfter oder sechster Gang ist optional. Was kredenzt wird, erfährt man erst im Lokal. Kellner kocht mit regionalen und saisonalen Produkten, die nicht immer uneingeschränkt verfügbar sind. »Einfach gesagt, kochen wir wie Oma – mit dem, was die Natur uns gibt.« Geprägt wird seine Küche auch vom Garten neben dem Haus, wo Kürbis, Paradeiser, Zucchini und Melanzani angebaut werden. Das Gros der Zutaten, von Milch über Honig bis zu Fischen und Wild, kommt frisch aus der Region.

Dass man im *Himmelreich* gut essen kann, hat sich rasch herumgesprochen. Im NÖ-Wirtschaftsführer wurden sie zum Aufsteiger 2020 geadelt. Sind Hauben und Sterne ein Thema? »Wir machen uns keinen Druck. Wir leben für und von zufriedenen Gästen. Alles weitere wäre ein Bonus«, sagt Kellner.

Für *Fair Wohnen* hat der Koch ein vielfältiges Weihnachtsgesamtgericht zusammengestellt: »Alles lässt sich am Vortag vorbereiten – perfekt für einen stressfreien Weihnachtsabend.«

Rind - Süßkartoffel - Senf



Rind

1. Die Rinderbrust in einen Topf mit kaltem Wasser geben und aufkochen. Die daraus entstehenden Trübstoffe vorsichtig von der Wasseroberfläche abschöpfen. Danach wird das Gemüse mit den Gewürzen zu der Rinderbrust hinzugegeben und weich gekocht.
2. Die gekochte Rinderbrust aus dem Topf geben und durchkühlen. Danach wird das Fett vom Fleisch noch weggeschnitten.
3. Zum Portionieren wird die Rinderbrust gegen die Faser in Scheiben (ca. 8mm) geschnitten. Als nächstes werden die Scheiben beidseitig mit Senf bestrichen, mehliert und nochmal kurz in Öl auf beiden Seiten angebraten.

Süßkartoffelcreme

1. Die Süßkartoffeln werden gewaschen und halbiert. Danach werden sie mit der Schnittfläche nach oben auf ein tiefes Blech gelegt, mit Alufolie abgedeckt und bei 160° Heißluft geschmort.

2. Nach ca. 30-40 Minuten werden die Süßkartoffeln aus dem Backofen genommen und die Alufolie entfernt. Die heißen Kartoffeln schälen und danach in einen Mixer gegeben. Mit etwas Schlagobers werden diese zu einem cremigen Püree gemixt und mit den Gewürzen abgeschmeckt.

mixt und mit den Gewürzen abgeschmeckt.

Eingelegte Senfkörner

Essig mit Salz und Zucker aufkochen und auf die Senfsaat gießen. Danach lässt man alles noch auskühlen.

TIPP: Die Senfkörner am besten schon einen Tag davor einlegen, damit diese besser aufquellen können.

Vor dem Servieren am besten noch fein geschnittenen roten Zwiebel leicht anschwitzen, mit Weißweinessig ablöschen und auf der Creme verteilen. Für etwas mehr Biss noch ein paar Süßkartoffeln in hauchdünne Scheiben hobeln und dann frittieren.

Zutaten

Rind:
1 kg Rinderbrust
2 Karotten
1/4 Sellerie
1/2 Lauch
1 Zwiebel
1 EL schwarzer Pfeffer (ganz)
1 EL Wacholderbeeren
1 EL Muskatblüten
5 Lorbeerblätter
1 EL Koriander (ganz)
Dijon-Senf zum Bestreichen
etwas Mehl
Öl zum Anbraten

Süßkartoffelcreme:
2 große Süßkartoffeln
etwas Schlagobers
Salz
Pfeffer
Muskatnuss

Eingelegte Senfkörner:
35g gelbe Senfsaat
120 ml Weißweinessig
5g Salz
3g Zucker

Josefs Himmelreich

Ortsstrasse 4
3701 Zaußenberg
www.gutehrlichessen.at
Tel. +43(0)2278/282 41
Reservierung erforderlich

Öffnungszeiten:
Mi, Do 18 bis 24 Uhr
Küche 18 bis 21.30 Uhr
Fr, Sa, So 11.30 bis 14 Uhr
und 18 bis 24 Uhr
Küche 11.30 bis 13.30 Uhr
und 18 bis 21.30 Uhr

Mitmachen & gewinnen!

Wir verlosen unter allen Einsendern ein 4-Gang-Menü in *Josefs Himmelreich*. So können Sie gewinnen: Senden Sie eine E-Mail mit dem Kennwort »Himmelreich« an gewinnen@mvoe.at. Einsendeschluss ist der 20. Dezember 2019. Der Gewinner wird schriftlich verständigt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



EU muss zum globalen Champion für nachhaltige Entwicklung werden

Es besteht enormer Handlungsbedarf, um die UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung zu erreichen.



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

Im September 2019 hat ein Gipfel der Vereinten Nationen erstmals über den globalen Fortschritt zur Erreichung der UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung beraten. Und auch wenn die EU im Vergleich zu anderen Weltregionen schon am weitesten gekommen ist, zeigt sich vor allem, dass es noch einen enormen Handlungsbedarf gibt, um die 17 Entwicklungsziele bis 2030 auch nur annähernd zu erreichen.

Jetzt zum - verspäteten - Start der neuen EU-Kommission mit Präsidentin Ursula von der Leyen bietet sich die Gelegenheit, politische Prioritäten zu formulieren und unsere Zielsetzungen neu zu ordnen. Die UN-Ziele zur nachhaltigen Entwicklung bieten dafür die passende Blaupause. Indem wir an ihrer Umsetzung arbeiten, arbeiten wir auch an der Lösung der heute drängendsten politischen Herausforderungen wie Klimawandel,

Migration und Flucht, Biodiversität, Globalisierung, Armutsbekämpfung, Verteilungsgerechtigkeit und Erneuerung unserer Infrastruktur.

Ursula von der Leyen hat zwar ambitionierte Ansagen gemacht, besonders positiv ihre Ankündigung in den ersten 100 Tagen ihrer Amtszeit einen Europäischen Grünen Deal vorzulegen, aber die UN-Ziele als solches bleiben in ihrem schriftlichen



THE GLOBAL GOALS

Die globalen Ziele für nachhaltige Entwicklung



Programm sträflich unterrepräsentiert. Das ist auch deshalb ein besonderes Manko, da die EU als Tempomacherin der globalen Entwicklungs- und Klimapolitik auch die weltweite Umsetzung gefährdet, wenn sie die gesteckten Ziele nicht erreicht.

Wenn wir die Entwicklungsziele umsetzen wollen, müssen vor allem soziale und ökologische Zielsetzungen wieder ins Zentrum unseres politischen Handelns rücken und das betrifft ausnahmslos alle Politikbereiche. Erst der Druck der sozialdemokratischen Fraktion im EU-Parlament hat dazu geführt, dass die neue Präsidentin Von der Leyen zugesagt hat, die UN-Ziele in allen Portfolios mitzudenken.

Als SPÖ wollen wir besonders daran arbeiten, in Österreich, in der EU und auch global das volle Primat der Politik herzustellen. Das bedeutet, dass Interessen der Allgemeinheit und der

Menschen wieder eindeutigen Vorrang vor den Wirtschaftsinteressen der großen Konzerne erhalten. Wir müssen möglichst schnell eine europäische Strategie zur nachhaltigen Entwicklung verabschieden, die konkret und verbindlich festlegt, wie wir in allen Bereichen unsere Verpflichtungen erfüllen können. Dieser »nachhaltige Entwicklungspakt« muss verbindliche ökonomische, ökologische, und soziale Ziele definieren.

Was es dringend braucht, ist eine Reform der europäischen Wirtschaftspolitik, die Verteilungsgerechtigkeit, Klimapolitik und Beschäftigung in den Mittelpunkt rücken muss. Gesellschaftlich notwendige Investitionen, wie zum Beispiel der Ausbau des europäischen Schnellzugnetzes oder Energie- und Datennetze müssen von den strengen europäischen Sparvorgaben ausgenommen werden. Antatt viel zu lange an Vergangenheitstechnologien

festzuhalten brauchen wir eine Industrieinitiative, die zukunftsfähige und grüne Jobs schafft,

Das Bekenntnis zu den UN-Nachhaltigkeitszielen beinhaltet auch, endlich einen Paradigmenwechsel in der Handelspolitik anzugehen. Also transparent und demokratisch über Handelsabkommen zu verhandeln und diese auch nur noch abzuschließen, wenn die Interessen von arbeitenden Menschen und Umwelt mindestens gleichberechtigt, neben denen der Wirtschaft stehen.

Es braucht also enorme Anstrengungen in vielen Bereichen. Aber was wir durch die Umsetzung schaffen könnten, spornt an und ist die Arbeit wert. Es geht um nicht weniger als den Schutz unserer Umwelt, um die Garantie demokratischer Grundrechte und die Möglichkeit eines guten Lebens für alle. Die EU kann und muss dazu den entscheidenden Beitrag leisten.

EU schützt unsere Bienen

Große Augen, flauschiger Pelz, immer fleißig und ein soziales Wesen – alle lieben die Bienen. Und seit von ihrem Aussterben die Rede ist, engagieren sich Politik und Bürger für den Schutz der wichtigen Bestäuber. Allen voran das Europäische Parlament.



Hannes Heide ist seit 2019 Abgeordneter im Europäischen Parlament und vertritt die Interessen der Regionen.

»Das Europäische Parlament meint es mit dem Bienenschutz ernst, deshalb gehen verwässerte Schutzbestimmungen bei uns nicht durch«, sagt der EU-Abgeordnete Hannes Heide. Er hat, wie die gesamte sozialdemokratische Fraktion, im Parlament für strengere Regeln beim Einsatz von Pestiziden gestimmt.

Als Sofortmaßnahme wurde die Zulassung des besonders schädlichen Pestizids *Thiacloprid* nicht mehr verlängert. Damit ist das gefährliche Ackergift ab April nächsten Jahres verboten. Der Einsatz von Pflanzengiften, besonders der sogenannten *Neonicotinoide*, macht den Bienen das Überleben schwer. Die Pestizide schwächen ihr Immunsystem, stören die Orientierung und beeinträchtigen die Fortpflanzung. Die Anzahl und Artenvielfalt hat bereits dramatisch abgenommen. Trotzdem war der letzte Gesetzesvorschlag der Kommission viel zu lax. Warum? Weil 16 EU-Mitgliedstaaten schärfere Schutzkriterien für Pestizide verhindern wollten. »Der Bienenschutz ist für ganz Europa wichtig und darf nicht ausgebremst werden«, sagt Hannes Heide, der in Brüssel die Interessen der ländlichen Regionen vertritt.

Honig aus China

Mit einer Produktion von 250.000 Tonnen pro Jahr ist die EU nach China der zweitgrößte Honigerzeuger der Welt. Damit können aber nur 60 Prozent des EU-Verbrauchs abgedeckt werden. Bienenkrankheiten und der Verlust von Lebensräumen durch eine zunehmend intensivierte Landwirtschaft setzen den Imkern zu. Die wachsenden Importe von billigerem Honig aus Drittländern, wie China, Mexiko und der Ukraine sorgen außerdem für Druck am Honigmarkt. Die EU unterstützt die heimischen Imker mit Förderungen für die Ausstattung von Neueinsteigern und bei der Anschaffung von Geräten für die

professionelle Honigerzeugung. 40 Millionen Euro stehen insgesamt jährlich für die Mitgliedsstaaten zur Verfügung. Der Anteil Österreichs beträgt jährlich 1,7 Millionen Euro.

Trend-Hobby Imkerei

Die Bienenzucht ist in den letzten Jahren zur angesagten Freizeitgestaltung geworden. Das spüren auch die heimischen Imkereiverbände. Die Mitgliederzahlen steigen nach einem Einbruch in den 90er Jahren wieder etwas an. Am stärksten in Oberösterreich. Wo sich rund 8.000 Imker um 80.000 Bienenvölkern kümmern. Fast 300 neue Imker kommen im Land jährlich dazu. Doch nur wenige sind Berufsimker. Was den Imkern Sorgen bereitet ist, dass viele Anfänger die Bienenzucht ohne Ausbildung im Alleingang versuchen. Im Internet kann man sich für



Bürgerinitiative für Bienen

In Europa formiert sich eine Bürgerinitiative zur Rettung der Bienen und der kleinbäuerlichen Betriebe. Die Initiative »Save bees and farmers – Bienen und Bauern retten!« will den Einsatz gefährlicher Pestizide bis 2035 beenden und Bäuerinnen und Bauern bei der Umstellung zu einer umweltfreundlicheren Produktionsweise unterstützen. Sammelt das Bündnis innerhalb eines Jahres eine Million Unterschriften in Europa, muss sich die EU-Kommission mit ihren Forderungen befassen. Unterschriften werden ab 25. November unter savebeesandfarmers.org gesammelt.



Hannes Heide: »Der Bienenschutz ist für ganz Europa wichtig und darf nicht ausgebrems werden.«

einige hundert Euro mit allem nötigen ausstatten. Doch viele unterschätzen den Arbeitsaufwand, besonders in den Sommermonaten.

Ohne Fachwissen überleben die Bienenvölker oft nicht den Winter. Deshalb werden EU-Förderungen nur an Imker ausgegeben, die einen Grundkurs zur Bienenhaltung absolviert haben. Wer sich für die Biene engagieren will, muss nicht unbedingt ein Bienenvolk halten. Balkon und Terrasse bienenfreundlich zu bepflanzen hilft ebenso, wie beim Einkauf zu österreichischen Bienenprodukten zu greifen. Ab 25. November kann man außerdem die Bürgerinitiative »Bienen und Bauern retten« mit Unterschriften unterstützen (siehe Infobox).

Was passiert, wenn es keine Bienen mehr gibt?

Ein Großteil der Lebensmittelerzeugung hängt von der Bestäubung durch Bienen ab und etwa 84 Prozent der Pflanzenarten können sich so vermehren. Was passiert, wenn es keine

Bienen mehr gibt, hat im vergangenen Jahr ein Supermarkt in Deutschland gezeigt. Dort wurden alle Produkte aus den Regalen genommen, die ohne Mitarbeit der Bienen nicht erzeugt werden könnten.

60%
aller Produkte
in einem Supermarkt
würden ohne Bienen
verschwinden.

Das Resultat: 60 Prozent der Produkte waren verschwunden. Nicht nur viele Obst- und Gemüsesorten sind von der Bestäubung durch Insekten abhängig. Fast in allen Produkten finden wir pflanzliche Inhaltsstoffe, die es ohne Bienen nicht mehr gibt. Vom Pflanzenöl bis zur Baumwolle für Kleidung. Die Biene gilt nach Rindern und Schweinen als das dritt wichtigste Nutztier des Menschen.

»Neben dem Verbot von bienengefährlichen Spritzmitteln, ist auch der verantwortungsvolle Umgang mit Grünflächen für den Bienenschutz wichtig«, findet Hannes Heide. Dazu gehören blühende Ackerrandstreifen ebenso, wie der Erhalt von Brachflächen als Lebensraum für Bienen, Schmetterlinge und Co.

84%
der Pflanzenarten
vermehrten sich durch
tierische Bestäubung.

Die 3 großen Bienen-Killer

- **Die Varroamilbe** löscht ganze Honigbienenvölker aus. Befallene Bienen sind kleiner und sehr krankheitsanfällig. Es wird bereits an der Zucht Varroa-toleranter Bienen geforscht.
- **Neonicotinoide** sind die weltweit meist eingesetzten Insektengifte. Sie zählen zu den Nervengiften. Mit dem Pollen oder Wassertropfen auf der Blattrückseite wird das Gift direkt von den Bienen aufgenommen. Bereits in sehr kleinen Mengen schädigt es das Nervensystem der Bienen und wirkt tödlich.
- **Monotone Landwirtschaft** ohne Kräuter, Blühpflanzen und Hecken bieten der Biene keine Nahrung. Im konventionellen Getreideanbau und in Maisfeldern blüht nichts. Deshalb brauchen Honig- und Wildbiene blühende Ackerrandstreifen und Brachflächen als Lebensraum.

Schauplatz MVÖ

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

Wien

Mietervereinigung beim »Markt der Möglichkeiten«

Hochkarätig besetzt und stark frequentiert war der Info-Stand der Mietervereinigung (MVÖ) bei der zweiten Ausgabe des »Marktes der Möglichkeiten« am 17. Oktober im Wiener ÖGB-Haus.

Die Top-Juristinnen Elke Hanel-Torsch (MVÖ-Landesvorsitzende Wien) und Simona Böhm beantworteten viele konkrete Fragen der Besucher zum Miet- und Wohnrecht. Bürgermeister Michael Ludwig und Wohnbau-Stadträtin Kathrin Gaal schauten am MVÖ-Stand vorbei.



Am MVÖ-Stand: Elke Hanel-Torsch, Kathrin Gaal und Simona Böhm.

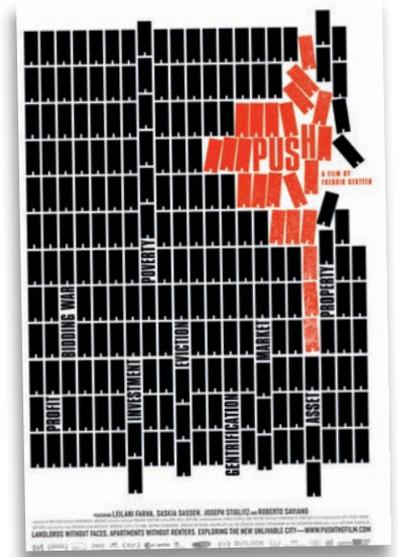


Bürgermeister Michael Ludwig flankiert von Elke Hanel-Torsch und Simona Böhm am MVÖ-Stand.

Wien

Film-Matinee im Filmcasino

Gemeinsam mit dem Wiener Filmcasino richtete die MVÖ Anfang September eine Film-Matinee aus. Mitglieder konnten sich einen Platz auf der Gästeliste sichern – zu sehen gab es den absolut empfehlenswerten Dokumentarfilm *Push* von Regisseur Fredrik Gertten. *Push* folgt Leilani Farha, der UN-Sonderberichterstatterin für das Menschenrecht auf Wohnen, wie sie die Welt bereist, um herauszufinden, wer aus der Stadt verdrängt wird und warum.



Eine Unterkunft ist ein fundamentales Menschenrecht, eine Voraussetzung für ein sicheres und gutes Leben. Aber in Städten weltweit werden die Chancen auf bezahlbare Wohnungen immer schwieriger. »Ich glaube es gibt einen riesen Unterschied zwischen Wohnen als Handelsware und Gold als Handelsware. Gold ist kein Menschenrecht, Wohnen schon«, sagt Leilani.

Wien

MVÖ-Präsident eröffnete IUT-Weltkonferenz

Mehr als 100 hochrangige Vertreter von Mieterorganisationen aus 22 Nationen nahmen Anfang Oktober im Wiener Rathaus an der zweitägigen Weltkonferenz der Internationalen Union der Mieter (IUT) teil (siehe ausführlichen Bericht ab Seite 12 in dieser Fair-Wohnen-Ausgabe). Die Mietervereinigung hatte die Ehre, als Gründungsmitglied der IUT die Gastgeberrolle zu übernehmen. MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler hielt am 3. Oktober die Eröffnungsrede, die via Livestream weltweit verfolgt werden konnte. Die aufwendige und sorgfältige Durchführung des Welt-Events bescherte dem MVÖ-Team eine Menge Anerkennung und untermauerte die Position der MVÖ als Mieterschutz-Organisation internationalen Ranges.



MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler eröffnete die IUT-Weltkonferenz.

Wien

Arkadenfest der Mietervereinigung Wien

Jedes Jahr im September kommen Gäste befreundeter Organisationen sowie MVÖ-Mitarbeiter aus Außenstellen und Zentrale zum Arkadenfest in der Wiener Reichsratsstraße zusammen, um Erfahrungen auszutauschen und bestehende Kontakte zu intensivieren. Als »Untermieter« war heuer auch ein Info-stand der Europäischen Bürgerinitiative »Housing for All« vor Ort.



MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler hat unterschrieben.



Das Team der MVÖ half beim Sammeln von Unterschriften.

Wien

Hauptversammlung BO 18/19

Einladung zur Hauptversammlung der Bezirksorganisation Währing/ Döbling:
Wann: 15.1.2020, 18.00 Uhr
Wo: Billrothstraße 34, 1190 Wien

Wien

MVÖ-Service für Studenten

Anfang November war die MVÖ beim Sozialtag der Hochschülerschaft der WU Wien mit einem Info-Stand vertreten.



Mietrechtliche Tipps und Infos aus der Praxis gab es Anfang Oktober bei MVÖ-Vorträgen zum Thema »Meine erste Mietwohnung«. Die Präsentationen fanden im Rahmen der unileben-Messe der Hauptuni Wien statt.



MVÖ-Teamleiterin Marisa Perchtold bei ihrem Vortrag in der Hauptuni Wien.

Servicestellen in Österreich

Wien

Zentrale Servicestelle

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

1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau

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

1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

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

1090 Alsergrund

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

1100 Favoriten

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

1110 Simmering

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

1120 Meidling

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

1130 Hietzing

Wolkersbergerstraße 170
Tel: 0664/3615135
Mail: hietzing@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Für Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen sowie Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils von 17.00 bis 18.00 Uhr am: 19. Dezember, 16. Jänner, 20. Februar, 19. März.

1140 Penzing

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

1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

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

1160 Ottakring

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

1170 Hernals

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

1180 Währing/1190 Döbling

Billrothstr. 34
Tel: 01/3684279-17, Mail: waehring-doebling@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Mi 16.00-17.30 Uhr

1210 Floridsdorf

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

1220 Donaustadt

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

1230 Liesing

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

Niederösterreich

Landessekretariat NÖ

3100 St. Pölten
Niederösterreichring 1 A Tel: 02742/225 53 33, Fax: 02742/225 53 35 Mail: niederosterreich@mietervereinigung.at
Sprechstunden: jeden Dienstag von 14.00 bis 17.00 Uhr, nur nach vorheriger telefonischer Vereinbarung

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

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

Burgenland

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

Kärnten

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

Vorarlberg

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

Steiermark

LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

8020 Graz, Feuerbachgasse 1
Öffnungszeiten: Montag bis
Freitag von 8 bis 12 Uhr
Tel: 050195-4300,
Fax: 050195-94300

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: 16. Dezember
Termine 2020: 20. Jänner, 17. Februar, 16. März

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9
Besprechungszimmer 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr
Termine: 17. Dezember
Termine 2020: 21. Jänner, 18. Februar, 17. März

8790 Eisenerz

Freiheitsplatz 1, Parterre links
Tel: 050195-4300 oder 0676/6882863
Sprechstunden nach telefonischer Vereinbarung unter 0676/6882863

8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr
Termine: 17. Dezember
Termine 2020: 21. Jänner, 18. Februar, 17. März

REGION SÜD-WEST

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr
Termine: 11. Dezember
Termine 2020: 8. Jänner, 12. Februar, 11. März

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr
Termine: 12. Dezember
Termine 2020: 9. Jänner, 13. Februar, 12. März

8580 Köflach

Feldgasse 24
Tel: 0676/6062434
Sprechstunden: 14.30–16.00 Uhr
Termine: 5. Dezember
Termine 2020: 16. Jänner, 20. Februar, 19. März

REGION MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr
Termine: 17. Dezember
Termine 2020: 21. Jänner, 18. Februar,
17. März

REGION OST

8160 Weiz

Stadtservice Weiz
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr
Termine: 16. Dezember (Ausnahme von 11
bis 12 Uhr)
Termine 2020: 27. Jänner, 24. Februar,
23. März

8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld – Besprechungszimmer Augustinerplatz 1
Tel.: 050195-4300
Sprechstunden: 11.30–12.30 Uhr
Termine 2020: 27. Jänner, 23. März

8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr
Termine 2020: 27. Jänner, 23. März

REGION NORD

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstrasse 22
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr
Termine: 3. Dezember
Termine 2020: 7. Jänner, 4. Februar, 3. März

STUDENTEN:

**Sprechstunden an der
Österreichischen Hochschülerschaft**
8010 Graz, Harrachgasse 21 – Vorklinik,
1. Stock, Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr
Termine: 11. Dezember
Termine 2020: 8. Jänner, 12. Februar,
11. März

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1
Persönliche Beratungen: 23. Mai, 27. Juni,
18. Juli, 29. Aug., 26. Sep., 17. Okt., 21. Nov.,
19. Dez. jeweils 9.30–12.30 Uhr, Anmeldung
nicht erforderlich!
Mail: salzburg@mietervereinigung.at
Tel: 050195-2003, Fax: 050195-9 2003
Mo 9.30–12.30 Uhr, Do 14.00–17.00 Uhr

Oberösterreich

Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11
Tel: 0732/77 32 29, Fax: 0732/79 44 61
Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Mo-Do von 8.30-16.30 Uhr,
Fr von 8.30-13.30 Uhr, um tel. Terminvereinbarung wird gebeten. Ein Jurist der Mietervereinigung und ein Dolmetscher für Serbisch, Kroatisch, Bosnisch und Türkisch stehen im Verein „migrare – Zentrum für MigrantInnen OÖ“ zur Verfügung: 14-tägig, jeweils am Do von 16.00-18.00 Uhr, Tel: 0732/66 73 63

4320 Perg

Herrenstraße 22, Tel: 07262/52 57 90
Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf und telefonischer Vereinbarung

4400 Steyr

Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock
Tel: 05772/612-00, Öffnungszeiten: 14-tägig jeweils am Do von 16.30 bis 18.00 Uhr

4560 Kirchdorf an der Krems

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

4600 Wels

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

4810 Gmunden

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

4840 Vöcklabruck

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

Tirol

Landessekretariat

6020 Innsbruck, Adamgasse 9
Tel: 0512/58 24 31, Fax: 0512/58 24 31-14
E-Mail: tirol@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Mo-Fr 10.00–12.00 Uhr und Di 17.00–19.00 Uhr, um tel. Terminvereinbarung wird gebeten.

6330 Kufstein

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

Wie ist das eigentlich?



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

FRAGE

Bei unserer Eigentumsanlage ist eine Fassadensanierung fällig. Ist vom Gesetzgeber in diesem Zusammenhang die Errichtung einer Wärmedämmung, eines Vollwärmeschutzes o.ä. zwingend vorgeschrieben oder kann die Fassade »einfach saniert« werden?

ANTWORT

Das Gesetz schreibt nicht zwingend eine bestimmte Art von Sanierung vor. Auch eine »einfache Fassadensanierung« ist möglich und zulässig.

Allerdings sind Fassadensanierungen mit Wärmedämmung/Vollwärmeschutz ja nach Art der Sanierung unterschiedlich stark vom Bund und/oder den Ländern gefördert, weshalb es sich durchaus rentieren kann, eine solche geförderte Sanierung einer »einfachen« Sanierung vorzuziehen.

FRAGE

Meine Ex-Lebensgefährtin und ich haben gemeinsam eine Wohnung angemietet. Sie ist bereits vor 3 Monaten ausgezogen. Den Vermieter haben wir davon nicht in Kenntnis gesetzt. Nun will ich die Wohnung kündigen. Brauche ich sie dazu oder kann ich das alleine machen?

ANTWORT

Ein Mietvertrag kann schriftlich oder gerichtlich unter Einhaltung der Kündigungsfrist aufgekündigt werden.

Das Kündigungsschreiben ist von allen ursprünglichen Hauptmietern zu unterfertigen. Eine Variante wäre es auch, wenn ihre Ex-Partnerin sie schriftlich bevollmächtigt, dass sie das Kündigungsschreiben auch in ihrem Namen absenden können. In diesem Fall ist die Vollmacht der Kündigung beizufügen.

FRAGE

Alle reden immer von Mülltrennung. Mein Wunsch nach einer Biomüll-Tonne wurde von meiner Vermieterin abgelehnt. Kann ich auf eine Biotonne bestehen?

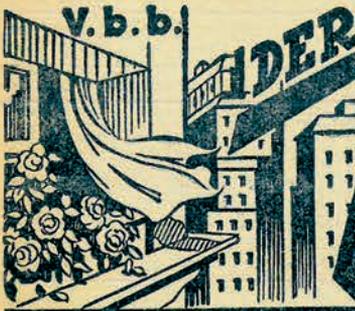
ANTWORT

Ob eine Biomüll-Tonne aufgestellt wird oder nicht, liegt im Ermessen der Hauseigentümerin.

In Wien wird eine Biotonne dann kostenlos zur Verfügung gestellt, wenn eine entsprechend große Grünfläche auf der Liegenschaft vorhanden ist. In einer Biotonne werden nämlich vorrangig Gartenabfälle und ungewürzte und ungekochte Obst- und Gemüseabfälle aus der Küche gesammelt, jedoch keine Speisereste.

Wenn sie eine Biotonne möchten, sollten Sie auch die anderen Mieter davon überzeugen und gemeinsam diesen Wunsch an die Eigentümerin herantragen. Ein rechtlicher Anspruch besteht allerdings nicht.

Ausgabe für Gemeindemieter



Mieter

OFFIZIELLES ORGAN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICH

Für Mitglieder kostenlos
(Für Nichtmitglieder Preis 1 Schilling)Redaktion und Verwaltung
Wien I, Reichsratsstraße 15
Telefon A 22-0-59

Nr. 1

Wien, Jänner-Februar 1955

8. Jahrgang

Ein großer Erfolg

Siebenhunderttausend Mietern wurde 1954 das Obdach gesichert

Das abgelaufene Jahr brachte in einem wichtigen Zweig der Wohnwirtschaft einen bedeutungsvollen Fortschritt. Für den preisgeregelten Raum wurde ein unbefristeter gesetzlicher Schutz geschaffen. Dieser Erfolg kommt rund 700.000 Mietern von Wohn- und Geschäftslokalen zugute. Bekanntlich waren die Preisregelungsvorschriften in ihrer Geltungsdauer immer nur mit einem Jahr begrenzt. Im Jahre 1954 endete die Wirksamkeit dieser Vorschriften wieder mit 30. Juni. Außerdem hat der Verfassungsgerichtshof im März 1954 entschieden, daß die aus der Zeit der deutschen Besetzung stammenden und durch österreichische Verordnungen ergänzten Preisvorschriften unserer Verfassung widersprechen. Damit war sowohl das Schicksal dieses Gesetzes als auch das hunderttausender Mieter, deren Miete für den Wohn- und Geschäftsraum durch die Preisregelungsvorschrift bestimmt wurde, vorerst entschieden.

Ohne Ersatz für den wirkungslos gewordenen Preisschutz hätte ab 1. Juli 1954 für alle bis dahin der Preisregelung unterstandenen Räume fast ein Drittel der in Österreich vorhandenen Wohn- und Geschäftsräume der Mietzins willkürlich erhöht werden können.

Die Aufwärtsentwicklung dieser Mieten wäre gigantisch gewesen. Viele tausende kleiner Geschäftsleute, Rentner und Kleinverdiener, deren Einkommen schon die begrenzte Miete arg belastete, wären unter das Rad gekommen und hätten Obdach und Existenzstätte Bessersituierten, Zahlungskräftigen abtreten müssen.

Zurück ins Hausherrenparadies?

Um diese Gefahr zu erkennen, bedurfte es keiner besonderen Hellscheregabe. Wir erinnern uns noch zu gut an die Verhältnisse der „guten alten Zeit“, in der es keinen Mieterschutz, dafür aber ein Hausherrenparadies gab. Man braucht nur die Bauvorschriften jener Zeit anzusehen, um zu wissen, was sich damals getan hat. Der Bau düsterer luft- und lichterer Keller- und Dachwohnungen war gestattet. Und der Preis für diese Elendsquartiere war drückend hoch.

Diese vielfach menschenunwürdigen Behausungen waren dem „Volk“ zugeordnet. Mit obiger schändlichen „Lösung“ des Wohnraumproblems hat die neue, moderne Bauvorschrift Schluß gemacht. Sie zwingt zur Schaffung von Wohnräumen, die einer fortschrittlichen Wohnkultur entsprechen. Die Zeit, da der Hund als akzeptabler Hausgenosse mit in Kauf genommen wurde, Kinder aber einen Verfehmungsgrund darstellten, ist Gott sei Dank vorüber. Diese Einsicht ist nicht der Selbstbesinnung der Anbeter der privatkapitalistischen Wirtschaftsordnung, sondern

der Tatsache zu danken, daß die Herstellung der Volkswohnung der öffentlichen Hand überantwortet wurde. Der einmal als selbstverständlich angesehene Zustand, daß an jedem Ersten hunderte Arbeiterfamilien auf einem Karren mit Kind und Kegel auf die

helfen, das Erreichte zu erhalten. Es genügt nicht, daß sie vom Stimmzettel den richtigen Gebrauch machen.

Der neue gesetzliche Schutz, den die Gruppe der preisgeregelten Räume ab 1. Juli genießt, ist das Ergebnis des jahrelangen Kampfes der Mietervereinigung Österreichs um die Ausweitung des Mieterschutzes auf diese Mietobjekte. Der im zu Ende gehenden Jahr erzielte Erfolg ist nur ein Etappen- aber noch nicht der Endsieg, denn der Mietzinsstopp ist nur als Übergangsmaßnahme gedacht. Das Ziel unserer Organisation ist ein modernes Miet- und Wohnrecht, das alle bestehenden Mietobjekte umfaßt. Schon in der nächsten Zeit werden darüber Verhandlungen aufgenommen werden. Jede Interessentengruppe, die Hausbesitzer wie die Mieter, wird sich dabei nur insoweit Gehör verschaffen können, als sie es versteht, als geschlossene Masse aufzutreten. Wo stünden heute die arbeitenden Menschen, wenn sie wie noch vor einem halben Jahrhundert die der Organisation innewohnende Macht nicht erkannt hätten? Erst der gewerkschaftliche und politische Zusammenschluß hat es ihnen möglich gemacht, für sich und ihre Kinder ein menschenwürdiges Dasein zu erkämpfen. Diese Lehre ist auf alle Gebiete des menschlichen Lebens anwendbar.

Soll das Obdach nicht wieder zum Profitobjekt herabsinken, soll jedem Menschen ein bescheidenes, aber menschenwürdiges Heim gesichert sein, dann muß für dieses Ziel gekämpft werden. Ein solcher Kampf ist aber nur dann aussichtsreich, wenn er von einer großen Gemeinschaft geführt wird, deren Stimme nicht überhört werden kann.

Deshalb muß jeder Mieter, der bisher noch nicht zu uns gefunden hat, im Jahre 1955 in unsere Reihen geführt werden!

Befragung über die Wiener Wohnverhältnisse

Das Wiener Stadtbauamt führt in den nächsten Tagen eine Befragung durch, die darüber genaue Auskunft geben soll, wie die derzeitigen Wohnverhältnisse in Wien beschaffen sind und welche Wünsche und Absichten die Bevölkerung hat.

Es sollen Befragungen in etwa 4000 Wohnungen durchgeführt werden. Die Auswahl der Wohnungen geschieht auf Grund eines statistisch errechneten Plankonzeptes.

Die Ergebnisse dieser Befragung sollen dazu beitragen, die großen Summen, die von der Gemeinde Wien jährlich für den sozialen Wohnungsbau ausgegeben werden, noch zweckentsprechender anzulegen und den Ausbau der Stadt den Notwendigkeiten und Wünschen der Wiener Bevölkerung anzupassen.

Ein erfolgreiches

Jahr 1955

wünscht allen
seinen Mitgliedern,
Funktionären und
Mitarbeitern

DER VERBANDSVORSTAND

Wanderschaft gehen und Obdach suchen mußten, weil sie wieder einmal den Zins nicht prompt erlegen konnten, gehört glücklicherweise der Vergangenheit an.

Ein zerstobener Traum

Wie schön wäre es doch gewesen, hätte man wenigstens die 700.000 Mieter der preisgeregelten Räumlichkeiten schutzlos machen können.

Das hätte ja Schule gemacht und langsam wären die mietengeschützten Objekte ebenfalls zum Spielball der Profitlüsternheit geworden.

Dieser Traum der Hausherren und ihrer Beschützer ist nicht in Erfüllung gegangen. Er ist zerstoben, weil die Sozialisten mit uns sofort nach dem Rechten gesehen haben. Die Sozialistische Partei hat also ihr 1953 gegebenes Wahlversprechen eingelöst. In zähem Ringen ist es auch gelungen, die vagen, zeitlich immer nur begrenzten Preisregelungsvorschriften durch ein unbefristetes Gesetz, den Mietzinsstopp, zu ersetzen. Dadurch ist jetzt auch der preisgeregelte Raum vor den Exzessen der Profitjagd geschützt.

Stärkt die Organisation!

Wer davon Vorteil und Nutzen hat, muß aber eines wohl bedenken:

Der erzielte Erfolg kann nur gesichert werden, wenn die Betroffenen selbst mit-

Unsere Mitglieder starten jetzt mit allen Vorteilen ins Jahr 2020



**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

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

www.mietervereinigung.at