



# FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

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

**MVÖ-Umfrage zeigt:**

## Mehrheit der Österreicher leidet unter explodierenden Wohnkosten

**Lichterketten:  
Was ist erlaubt?**  
Was Mieter wissen müssen

**Lärm: OGH streicht  
Lagezuschlag**  
Urteil in Wien

**Schimmel im Winter!  
Was tun?**  
Rechtstipps für Mieter

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



**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

**FAIR WOHNEN**

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

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



»Wir kämpfen für ein gutes Leben für alle«  
Olivia Janisch, stv. Vorsitzende der Gewerkschaft vida, im Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.  
**Seite 4**



**Coverstory**  
58 Prozent sind von steigenden Wohnkosten betroffen. Mietervereinigung und Gewerkschaft vida fordern Entlastungspaket.  
**Seite 12**



»In Zukunft werden wir unsere Städte von Grund auf neu denken müssen«  
Sozialwissenschaftlerin Sarah Kumnig über Gegenwart und Zukunft des Wohnens.  
**Seite 26**

**Betriebskosten: Überprüfung zahlt sich aus** 9  
MVÖ holt für Mieterin Geld zurück

**Winterzeit ist Schimmelzeit** 10  
Christian Lechner hat Tipps für Mieter parat

**Online-Umfrage zum Thema Umbaumaßnahmen** 18  
Fragen zum Thema Bau- und Sanierungsmaßnahmen

**Lärm: OGH streicht Lagezuschlag** 22  
Die Details zu einem Fall in Wien-Josefstadt

**Lichterketten und Weihnachtsbeleuchtung: Was ist erlaubt?** 24  
Was sollten Mieter beachten, damit der Weihnachtsfriede hält?

**Haus verkauft – Mieter raus? NICHT mit uns!** 29  
Das Team der MV ÖÖ konnte Entschädigungen aushandeln

**EU-Parlament: Faires Arbeitsrecht für App-Lieferanten** 30  
EU-Parlamentarier Hannes Heide über Lieferdienste

**Ein Fall für drei** 32  
Exklusiver Blick hinter die Kulissen der Mietervereinigung

**MVÖ intern ... 34**      **Servicestellen ... 36**  
**Wie ist das eigentlich? ... 38**      **MVÖ historisch ... 39**

Liebe Leserin, lieber Leser,

der Befund ist eindeutig. Die Mehrheit der Österreicher ist von steigenden Wohnkosten betroffen. In einer großen Online-Umfrage, die von der Mietervereinigung gemeinsam mit der Gewerkschaft vida durchgeführt wurde, gaben 58 Prozent der Befragten an, ziemlich oder sehr unter den Preissteigerungen im Bereich Mieten und Wohnen zu leiden (siehe Titelseite ab Seite 12).

Die Mieten steigen seit zwei Jahrzehnten im Schnitt doppelt so stark wie die Einkommen. Die Wohnkosten laufen den Gehältern – längst auch schon in der Mitte der Gesellschaft – davon.

Drei zentrale Faktoren sind aus unserer Sicht für diese Entwicklung verantwortlich. Erstens: ein zersplittertes Mietrecht, das nicht für alle in gleichem Maß gilt. Zweitens: das Fehlen echter Mietzinsobergrenzen. Drittens: die Befristung von Mietverträgen.

Deshalb fordern wir auch drei ganz konkrete Änderungen. Erstens: ein faires Mietrecht für alle. Zweitens: echte Preisobergrenzen bei Mieten. Drittens: Schluss mit befristeten Mietverträgen.

Es wird Zeit für die Politik, ihre Verantwortung wahrzunehmen und sich der Sorgen der Mehrheit in unserem Land anzunehmen.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

**IMPRESSUM**

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

Druckauflage: 38.250 Exemplare  
(ÖAK, Jahresschnitt 2020)



Coverfoto: 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.



# »Wir kämpfen für ein gutes Leben für alle«

Im Fair-Wohnen-Interview spricht Olivia Janisch, stellvertretende Vorsitzende der Gewerkschaft vida, mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler über leistbares Wohnen, die kommende Steuerreform und die Lehren aus der Corona-Pandemie.

**Georg Niedermühlbichler:** In Kooperation mit der MVÖ hat die vida eine große Mitgliederbefragung zum Thema Mieten und Wohnen in Österreich durchgeführt. Nun liegen die Ergebnisse vor: die Mehrheit der Befragten ist von Preissteigerungen »ziemlich bis stark« betroffen. Was ist zu tun, damit Wohnen in unserem Land leistbar bleibt?

*Olivia Janisch:* Wohnen wird immer teurer, steigende Mieten und Betriebskosten fressen die Einkommen der österreichischen Arbeitnehmer auf. Wir brauchen daher ein Entlastungspaket. Dieses muss gesetzliche Regeln zur Eindämmung der Immobilien- und Bodenspekulation, eine Mietrechtsreform samt Preisobergrenzen sowie eine Steuerreform mit sozial gerechten Maßnahmen gegen Klimawandel und Armut durch zu hohe Energiekosten umfassen.

**Stichwort Steuerreform und CO2-Preis. Wie bewertest Du in diesem**

**Zusammenhang die von der Regierung vorgelegten Pläne?**

Es kann nicht sein, dass vor allem Arbeitnehmer, sozial Schwache sowie Pensionisten hauptsächlich die Kostenträger des Klimaschutzes sind.

»Bei der Steuerreform hat es die Regierung wieder verpasst, über eine Vermögenssteuer auch von den Reichen einen Beitrag für Klimaschutz und Armutsbekämpfung einzuheben.«

Danach sieht es derzeit aber aus. Die Bundesregierung ist daher gefordert, auch Konzerne, die industrialisierte Landwirtschaft sowie Vermögende in der Pflicht zu nehmen. Bei der Steuerreform hat es die Regierung wieder verpasst, über eine Vermögenssteuer auch von den Reichen einen Beitrag für Klimaschutz und Armutsbekämpfung einzuheben. Dabei braucht es in Österreich dringend Budgetmittel gegen Armut durch zu hohe Energiekosten. Schließlich müssen gegen die drohende Verarmung von Teilen der Bevölkerung Sozialbudgets, Arbeitslosengeld, Notstandshilfe und Mindestsicherung genauso wie Miet- und Heizkostenschüsse erhöht werden, um einkommensschwächere Personen und Familien von den explodierenden Miet- und Wohnkosten zu entlasten.

**Als Frauenvorsitzende der Gewerkschaft kritisiert Du, dass Frauen bei der Steuerreform das Nachsehen haben. Inwiefern?**

»Es bedarf grundsätzlich in vielen Branchen mit niedrigen Einkommen, wie in der Reinigung oder im Tourismus, in denen überwiegend Frauen arbeiten, höherer Einkommen.«

Die Höhe des Klimabonus lässt die Bundesregierung die Postleitzahl und nicht die tatsächliche Bedürftigkeit entscheiden. Auch der erhöhte Familienbonus hilft Familien, die ihn tatsächlich bräuchten, nicht wirklich. Die Frauen haben bei der Steuerreform das Nachsehen, weil unbezahlte zumeist von Frauen übernommene Care-Arbeit, wie Kinderbetreuung und Pflege von Familienangehörigen, aus der Berechnung der Entlastung herausfallen. Und für genau das, wie der Ausbau von Kindergärten, Horten und Pflegeeinrichtungen, was Frauen entlasten würde, gibt es keine zusätzlichen Budgetmittel.

**Jede vierte Alleinerziehende in Österreich ist von ihren Wohnkosten überlastet und muss mehr als 40 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben. Wie ließe sich die Situation der Alleinerziehenden verbessern?**

Abgesehen davon, dass die Mieten runter müssen, spielt hier auch eine große Rolle, dass viele Frauen



Olivia Janisch im Talk mit Georg Niedermühlbichler.

überproportional von Langzeitarbeitslosigkeit betroffen sind. Daher brauchen wir eine Politik, welche die Lebensumstände der Frauen verbessert. Das heißt, mehr Investitionen in aktive Arbeitsmarktmaßnahmen zur Verbesserung ihrer Arbeits- und Einkommensbedingungen sowie die Umsetzung des längst fälligen flächendeckenden Ausbaus von kostenlosen Kinderbildungseinrichtungen – auch ein Rechtsanspruch auf einen Kinderbetreuungsplatz ab dem 1. Geburtstag des Kindes würde helfen. Die EU-Staaten investieren im Schnitt ein Prozent ihrer Wirtschaftsleistung in Kindergärten, Österreich um ein Drittel weniger. Deshalb müssen wir hier dringend aufholen!

Aufgrund des niedrigen Arbeitslosengeldes in Österreich sind Frauen, die oft in Niedriglohnbranchen arbeiten, im Falle von Arbeitslosigkeit auf einen Zuverdienst angewiesen. Von 840 Euro im Monat kann eine alleinstehende Frau ohne Zuverdienst schlichtweg nicht leben! Die durchschnittlichen Ausgaben liegen über 1.400 Euro im Monat. Wir brauchen daher auch eine Erhöhung des Arbeitslosengeldes auf 70 Prozent vom letzten Nettoeinkommen. Es bedarf grundsätzlich in vielen Branchen mit niedrigen Einkommen wie in der Reinigung oder im Tourismus, in denen überwiegend Frauen arbeiten, höherer Einkommen. Dafür setzen wir uns als Gewerkschaft vida ein.

**Die Corona-Pandemie ist leider nach**



Olivia Janisch und Georg Niedermühlbichler beim Fair-Wohnen-Interview in der Zentrale der Mietervereinigung.

»Zu einem guten Leben gehört auch soziale Absicherung.«

**wie vor ein großer Faktor in unserem Alltag. Wie blickst Du als Vertreterin der Sozialpartnerschaft auf die letzten 21 Monate zurück? Welche Lösungen haben sich bewährt? Was kann, was muss in Zukunft besser werden?**

Die Kurzarbeit hat sich als bewährtes Mittel der Sozialpartnerschaft bewiesen und eine Katastrophe am Arbeitsmarkt verhindert. Aber die Corona-Pandemie und ihre Auswirkungen haben uns leider noch immer fest im Griff. Die Zahl der Arbeitslosen ist zwar wieder gesunken. Es bestehen aber weiter große Herausforderungen, viele Menschen sind noch von Arbeitslosigkeit und Einkommenseinbußen betroffen, während andere regelrecht in Arbeit untergehen. Das ist zum Beispiel im Gesundheits- und Pflegebereich der Fall, wo es seit Jahren an Personal fehlt. Die Beschäftigten haben sich gesunde Arbeitsbedingungen und finanzielle Wertschätzung – Stichwort Corona-Bonus – verdient. Das werden wir weiter von der Bundesregierung für sie einfordern.

Wir, als Gewerkschaft vida, kämpfen für ein gutes Leben für alle. Für die Zukunft ist wichtig, die Basis dafür ist und bleibt gute Arbeit mit einem Einkommen, von dem man nicht nur

»Die Beschäftigten haben sich gesunde Arbeitsbedingungen und finanzielle Wertschätzung – Stichwort Corona-Bonus – verdient.«

irgendwie überleben, sondern gut leben kann. Dafür setzen wir uns in den Kollektivvertragsverhandlungen mit voller Kraft ein. Neben höheren Einkommen brauchen wir aber auch krisenfeste Jobs mit Zukunft. Zu einem guten Leben gehört auch soziale Absicherung. Daher ist es wichtig, dass Bereiche der Daseinsvorsorge, wie Gesundheit, Pflege, Bildung oder Öffentlicher Verkehr, mit entsprechenden Investitionen gesichert werden. Niemand soll auf sich allein gestellt sein, egal ob es die Ausbildung betrifft, die Arbeit, die Gesundheit oder die Pension.

**Letzte Frage: Welche Schlagzeile würdest du heuer noch gerne in der Zeitung lesen?**

Die Einkommensschere ist geschlossen - die Frauen verdienen ab sofort in

»Die Kurzarbeit hat sich als bewährtes Mittel der Sozialpartnerschaft bewiesen und eine Katastrophe am Arbeitsmarkt verhindert.«



Beim Interview in der MVÖ-Zentrale: Olivia Janisch und Georg Niedermühlbichler.

allen Branchen genau so viel wie ihre Kollegen. Derzeit verdienen die Frauen in Österreich noch durchschnittlich fast 20 Prozent weniger. Das muss sich ändern – daran arbeiten wir weiter!



# Fair Wohnen? Kannst Du auch.

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

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

**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Garantiert gut beraten und gut vertreten.

# Betriebskosten: Überprüfung zahlt sich aus

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

**W**enn Monika Weissenböck\* abends nach Hause kommt, blickt sie beim Eingangstor in vertraute Gesichter. Die freundlichen Herren des Wachdienstes wünschen ihr einen guten Abend. Ein nettes Service. Das ist die eine Seite. Die andere Seite ist: exakt 207.372,30 Euro kostete das Rund-um-die-Uhr-Service allein im Jahr 2019 – und wurde über die Betriebskosten abgerechnet. Für Weissenböck bedeutete das 2019 Mehrkosten von 1.435,64 Euro in ihrer Betriebskostenabrechnung. Die Mieterin wandte sich an die Mietervereinigung.

Das Haus befindet sich in recht prominenter Lage in der Wiener Innenstadt und steht unter Denkmalschutz. Seitens der Hausverwaltung wird der Wachdienst damit begründet, dass eine Zutrittskontrolle wegen der großen Anzahl an neugierigen

Touristen gerechtfertigt sei. Deren Aufenthalt im Wohnhaus wäre den Mietern nicht zumutbar. Außerdem würden die Angestellten des Wachdienstes auch Aufgaben eines Hausbesorgers übernehmen, etwa die Schneeräumung, die Betreuung der Grünanlagen in den Höfen und die Zählerablesung von Strom und Wasser.

Laut Mietrechtsgesetz können den Mietern »angemessene« Kosten für die Hausbetreuung über die Betriebskostenabrechnung weiterverrechnet werden, im Wesentlichen allerdings nur für die Bereiche Reinigung, Wartung der Allgemeinflächen und Gemeinschaftsanlagen einschließlich der Schneeräumungen. Ob die verrechneten Kosten »angemessen« sind, hängt wiederum vom konkreten Einzelfall ab.

Damit zurück zum Einzelfall.



**Iris Steinhauer**  
ist Juristin der Mietervereinigung in Wien

MVÖ-Juristin Iris Steinhauer beanstandete für Weissenböck neben den Kosten für den Bewachungsdienst die ebenfalls in der Betriebskostenabrechnung befindliche Position »Brandchutz« - für die der Mieterin anteilig 88,90 Euro verrechnet wurden. Im Einvernehmen mit der Mieterin erreichte Steinhauer mit der Hausverwaltung eine außerbehördliche Lösung: die Kosten für die Position »Brandchutz« werden zur Gänze refundiert; jene für Wachdienst bzw. Hausbetreuung zu 70 Prozent. Insgesamt erhielt Weissenböck so 1.203,24 Euro zurück.

»Die Kontrolle der Betriebskostenabrechnung kann sich auszahlen«, sagt Steinhauer. Die Experten der MVÖ helfen Mitgliedern gerne bei der Anforderung einer fehlenden und auch bei der genauen Überprüfung einer vorliegenden Betriebskostenabrechnung.



# Winterzeit ist Schimmelzeit

Jährlich mit beginnender Winterzeit häufen sich in der Landesorganisation Steiermark die Anfragen zu Schimmelbildung in der Mietwohnung. Aus diesem Grund ein kurzer Leitfaden, was bei Auftreten von Schimmelflecken zu beachten ist.

**E**s gibt im Mietrecht grob gesprochen zwei Arten von Schimmel. Einmal den rein oberflächlichen Schimmel, welcher mit Mitteln aus dem Baumarkt oder der Apotheke leicht beseitigbar ist. Dabei handelt es sich nicht um einen ernsten Schaden und muss dieser Schimmel von der Mietpartei selbst entfernt werden. Solch ein Schimmelfall kommt nach ein- oder zweimaliger Behandlung auch nicht wieder. Dann gibt es aber noch den ernsten Schimmelschaden, wobei hier der Schimmel aus dem Mauerwerk kommt. Der Grund kann in Baugebrechen, Kälte- oder Wärmebrücken und ähnlichem liegen. Dieser Schimmel muss vom Vermieter sach- und fachgerecht beseitigt werden. Ein Indiz für einen ernsten Schaden ist es, wenn der Schimmel trotz oberflächlicher Behandlung und richtigem Beheizen und Belüften der Räume durch die Mietpartei immer wieder auftritt.

Weitere Vorgehensweise: dokumentieren Sie die Schimmelbildung unverzüglich mit Fotos und senden Sie diese schriftlich an den Vermieter bzw. die Hausverwaltung verbunden mit der Aufforderung, dass der Schaden



**Christian Lechner**  
ist Landesvorsitzender  
der Mietervereinigung  
Steiermark.

**Rat & Hilfe**  
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



[mietervereinigung.at/738/](http://mietervereinigung.at/738/)  
Leistungsumfang-Zuständigkeit

durch einen Professionisten begutachtet werden soll. Legen Sie möglichst detailliert dar, aufgrund welcher Umstände sie im Gebrauch der Mietwohnung eingeschränkt sind. Das heißt wie sich die Schimmelbildung konkret auf ihr Wohnverhalten und ihre Wohnsituation auswirkt. (Beispiele: Verweis darauf, dass ein Zimmer de facto unbrauchbar ist, ausweichen in andere Wohnungsteile um eine weitere Gesundheitsbeeinträchtigung auszuschließen, Schimmel breitet sich auf Bettdecke und Mobiliar aus...).

Tut die Hausverwaltung nichts dergleichen kann man sich natürlich auch selbst um einen Gutachter kümmern, um zumindest einmal die Schadensursache zu kennen. Aber Achtung: Die Kosten für den Gutachter müssen Sie als Mieter in diesem Fall selbst übernehmen.

Bei Altbauwohnungen steht auch die Möglichkeit eines Antrages auf Durchführung dringend notwendiger Erhaltungsarbeiten bei Schlichtungsstelle bzw. Bezirksgericht offen.

Schimmelbildung als ernster Schaden des Hauses berechtigt drüber hinaus zur

Mietzinsminderung (3 Ob 286/05p). Natürlich braucht keine Mietpartei zu Beginn oder auch im Laufe des Mietverhältnisses mit Schimmel rechnen. Daher ist davon auszugehen, dass Schimmel der mittleren Brauchbarkeit einer Wohnung entgegensteht (8 Ob 34/17h). Wird ein Objekt zu Wohnzwecken vermietet, hat der Vermieter dafür einzustehen, dass es in ortsüblicher Weise auch genutzt werden kann. Dazu zählt u.a., dass mit einem durchschnittlichen Lüften das Auslangen gefunden werden kann.

Ist ein darüber hinausgehendes Lüftungsverhalten erforderlich um Schimmelbildung zu vermeiden, ist davon auszugehen, dass dies an der Beschaffenheit der Wohnung und nicht am normalen Wohnverhalten der Mietpartei liegt. Kann Schimmelbildung mit einem normalen Lüftungsverhalten nicht verhindert werden, ist diese dem Vermieter, nicht dem Mieter zuzurechnen (8 Ob 34/17h).







# Mehrheit der Österreicher leidet unter explodierenden Wohnkosten

Eine alarmierende Umfrage zeigt: 58 Prozent sind von steigenden Wohnkosten betroffen. Mietervereinigung und Gewerkschaft *vida* fordern ein Entlastungspaket.

**U**nklare gesetzliche Mietzins-Obergrenzen, rückläufige Wohnbau- und Sanierungsförderung, aber auch Zinshaus- und Bodenspekulanten treiben die Preise für Wohnungen, Häuser und Grundstücke in die Höhe. Die Folge: Wohnen wird immer teurer und das nicht erst seit gestern. Steigende Mieten und Betriebskosten fressen die Einkommen der Österreicher immer mehr auf.

Angesichts solcher Rahmenbedingungen zeigten sich auch klar mehr als die Hälfte (58 Prozent) in einer Umfrage von den Preissteigerungen der letzten Jahre im Bereich des Wohnens und Mietens sehr bzw. ziemlich betroffen.

Zu diesem alarmierenden Ergebnis kommt eine von *Reichmann Research Consulting* im Auftrag der *Mietervereinigung Österreichs (MVÖ)* und der *Gewerkschaft vida* durchgeführte Studie. Dabei wurden per Online-Umfrage im Zeitraum September 2021 aktuelle Aspekte zum Thema Mieten und Wohnen unter 2.402 Mitgliedern von *MVÖ* und *vida* erhoben. Zu den Befragten aus ganz Österreich zählten sowohl Mieter von

Privat-, Genossenschafts- bzw. Gemeindewohnungen, wie auch Eigenheimbesitzer.

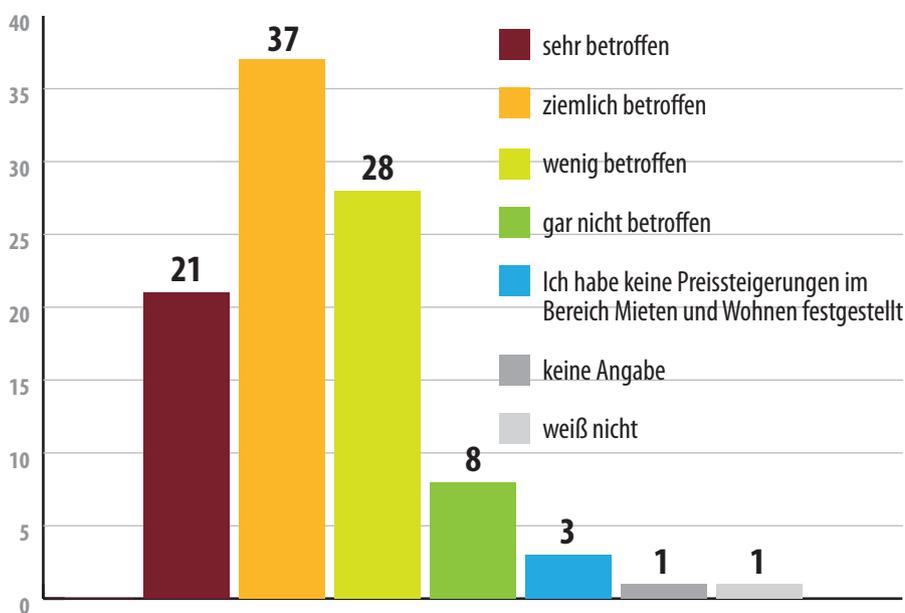
## Entlastungspaket gefordert

Der Befund ist klar: Gering- und Mittelverdiener müssen immer größere Anteile ihres Einkommens in Wohnkosten stecken. Damit dieser Trend endlich gebrochen werden kann, fordern

*MVÖ* und Gewerkschaft von der Bundesregierung ein Entlastungspaket. Dieses muss gesetzliche Maßnahmen zur Eindämmung der Spekulation, Preisobergrenzen, eine Mietrechtsreform, sozial gerecht gestaltete Maßnahmen gegen den Klimawandel sowie Maßnahmen gegen Armut durch zu hohe Energiekosten umfassen.

**58%**  
der Österreicher sind von Preissteigerungen beim Wohnen sehr oder ziemlich betroffen.

## Betroffenheit durch Preissteigerungen bei Mieten und Wohnen in %



Frage im Wortlaut: Innerhalb der letzten Jahre gab es spürbare Preissteigerungen im Bereich Mieten und Wohnen. Sind Sie persönlich von den Preissteigerungen in diesen Bereichen sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht betroffen? n=2.402

**Wer ist für die Preissteigerungen verantwortlich?**

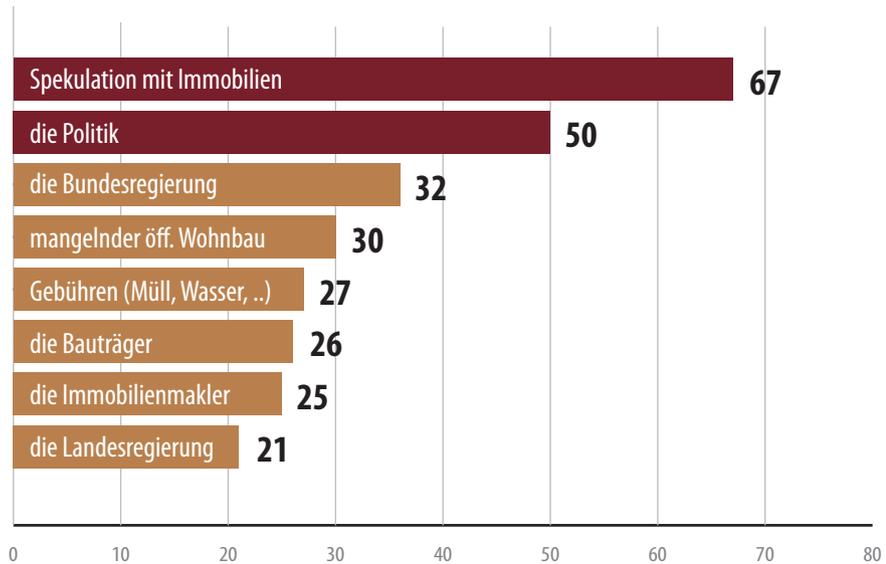
»Dass es eines solchen Entlastungspakets seitens des Bundes bedarf, zeigt die durchgeführte repräsentative Befragung. Ihre Ergebnisse lassen das hohe Ausmaß der finanziellen Mehrbelastung, mit denen die Befragten durch die Preissteigerungen im Bereich des Mietens und Wohnens konfrontiert sind, klar erkennen«, so die stv. *vida*-Vorsitzende und Bundesfrauenvorsitzende Olivia Janisch.

Als Verantwortliche für diese Preissteigerungen nennen rund zwei Drittel der Befragten (67 Prozent) die Spekulation mit Immobilien, exakt die Hälfte (50 Prozent) sieht die Verantwortung dafür bei der Politik.

Mehr als ein Drittel aller Befragten sieht hier explizit die Bundesregierung in der Verantwortung, jede/r Fünfte die jeweilige Landesregierung. Mangelnder öffentlicher Wohnbau wird von 30 Prozent der Befragten als Preistreiber bei Wohnen und Mieten angesehen, jeweils etwa ein Viertel sieht eine Mitschuld

**Wer ist für diese Preissteigerungen verantwortlich?**

Angaben in %, Mehrfachnennungen möglich



Frage im Wortlaut: Und wer ist Ihrer Meinung nach verantwortlich für die steigenden Preise im Bereich Mieten und Wohnen? n=2.402

bei den Bauträgern sowie den Immobilienmaklern.

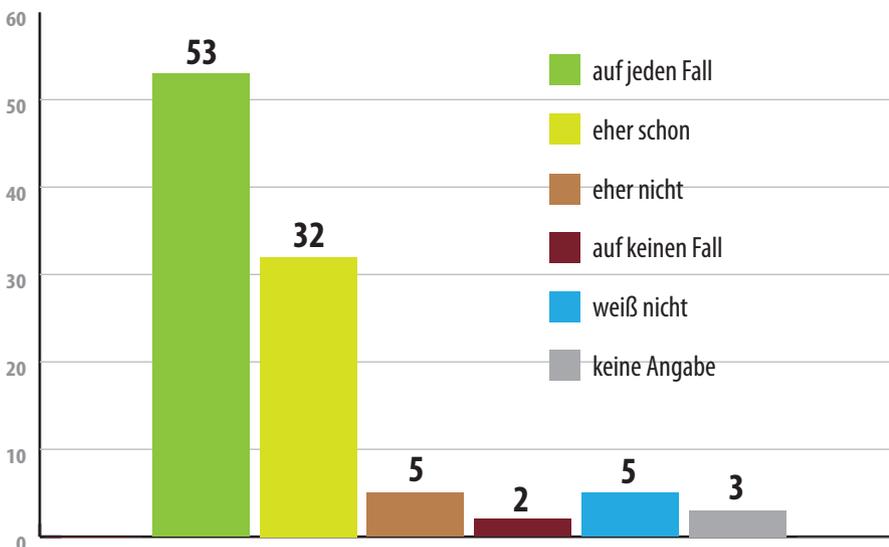
**Delogierungen könnten ansteigen**

Weiters ist auf Basis der Umfrageergebnisse ein sehr hohes Ausmaß an Solidarität mit jenen Menschen erkennbar, die von

**67%**  
der Österreicher machen die Spekulation mit Immobilien für Preissteigerungen verantwortlich.

einer Delogierung – verstärkt durch die Corona-Krise – bedroht sind. Eine überwältigende Mehrheit (85 Prozent) der befragten *vida*- und *MVÖ*-Mitglieder plädiert dafür, dass die Bundesregierung diesen laut AK-Studie heuer bis zu geschätzten 48.000 Menschen, die von Delogierungen bedroht sind, finanziell unter die Arme greift. »Diese Hilfe sollte ähnlich wie beim Härtefallfonds für Unternehmen umgesetzt werden«, schlägt Georg Niedermühlbacher, Präsident der *MVÖ*, vor. Lediglich 7 Prozent der Befragten sprechen sich mehr oder weniger explizit gegen Hilfsmaßnahmen aus.

**Delogierungen: Soll die Bundesregierung helfen? Angaben in %**



Frage: Verstärkt durch die Covid 19 Krise warnen *vida* und *MVÖ* schon vor einer starken Zunahme an Delogierungen. Bis zu 48.000 werden für 2021 in Österreich erwartet. Soll daher die Bundesregierung den Betroffenen finanziell, ähnlich dem Härtefallfond für Unternehmen, unter die Arme greifen? n= 2.402

**Kosten für Klimawandel: Wer wird sie tragen?**

Darüber hinaus zeigt die Erhebung den hohen Grad der von den Befragten erwarteten Ungerechtigkeit hinsichtlich der Lastenverteilung bei den Kosten für die Bewältigung der Klimakrise.

Dies lässt sich anhand der Diskrepanz zwischen der Erwartung »Wer wird die Hauptlast tragen?« sowie dem Anspruch

»Wer soll die Hauptlast tragen?« klar nachvollziehen.

Die befragten Mitglieder von *vida* und *MVÖ* sind sich in der Einschätzung einig: Unter derzeitigen Gesichtspunkten betrachtet, werden die normalen Leute – vor allem Arbeitnehmer, sozial Schwache, kleine Landwirte sowie Pensionisten die Hauptlast jener Kosten zu tragen haben, die für die Bekämpfung des Klimawandels aufgewendet werden.

### Kosten für Klimawandel: Wer soll sie tragen?

Stellt man die Frage umgekehrt danach, wer die Hauptlast der Kosten für die Bekämpfung des Klimawandels tragen soll, ergibt sich ein ebenso eindeutiges Bild. Die Befragten sehen in erster Linie Konzerne, industrialisierte Landwirtschaft sowie Vermögende in der Pflicht.

### *vida* und *MVÖ* fordern Entlastungspaket

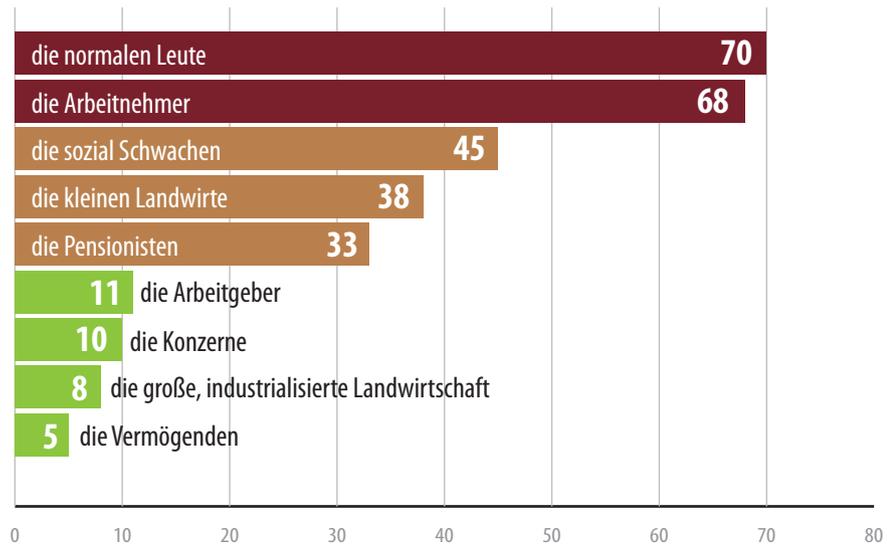
»Die Bundesregierung muss diesen Erwartungshaltungen der Betroffenen und den alarmierenden Ergebnissen der Studie jetzt mit einem Entlastungspaket für Mieten und Wohnen im Rahmen der jüngst bekannt gewordenen Steuerreform Rechnung tragen, denn derzeit hat diese die Bezeichnung ›öko-sozial‹ nicht verdient«, fordern Janisch und Niedermühlbichler. Es kann nicht sein, dass Konzerne und Reiche von der Reform profitieren, während Klein- und Mittelverdiener mit dieser bestraft werden.

### Immobilienpekulationen eindämmen

Zudem braucht es an erster Stelle wegen der ausufernden Immobilienpekulationen hierzulande auch dringend Maßnahmen gegen die steigenden Grundstückspreise, so *vida* und *MVÖ*. Wohnen muss in der österreichischen Verfassung als Grundrecht verankert werden

## Bekämpfung des Klimawandels: Wer wird Hauptkosten tragen?

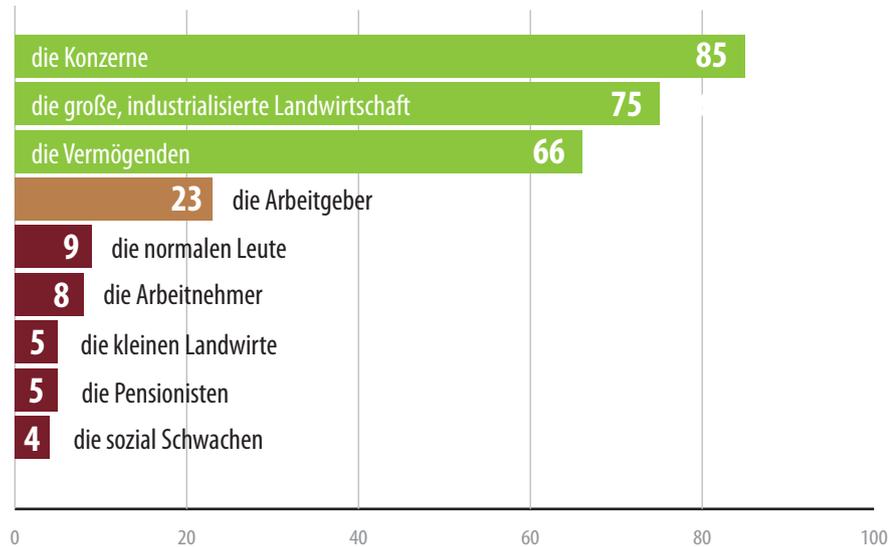
Angaben in %, Mehrfachnennungen möglich



Frage im Wortlaut: Kommen wir nun zum Thema Klimaschutz: Was denken Sie, wer wird die Hauptlast der Kosten für die Bekämpfung des Klimawandels tragen? n=2.402

## Bekämpfung des Klimawandels: Wer soll die Hauptkosten tragen?

Angaben in %, Mehrfachnennungen möglich



Frage im Wortlaut: Und was denken Sie, wer soll die Hauptlast der Kosten für die Bekämpfung des Klimawandels tragen? n=2.402

und soziale sowie gesellschaftspolitische Aspekte im Bereich Wohnen müssen gegenüber der Wettbewerbsfreiheit und Profitgier eindeutigen Vorrang erhalten. Die stetig steigenden Grundstückspreise machen es auch gemeinnützig

Bauvereinigungen zunehmend schwer, Flächen für die Errichtung leistbarer Wohnungen zu finden. Wien hat mit der Reform der Bauordnung 2018 einen Schritt in die richtige Richtung gesetzt: mit einer neuen Widmungskategorie

»Geförderter Wohnbau« sollen die Kosten für Bauland begrenzt und der Spekulation mit Grundstücken ein Riegel vorgeschoben werden. Die neue Widmung kann bezahlbare Grundstücke für den Bau von neuen Genossenschafts- und Gemeindefwohnungen sichern und damit preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt wirken. Eine Maßnahme, die in dieser Form auch in anderen Bundesländern wirksam sein könnte.

**Preisobergrenzen bei Mieten**

Die *MVÖ* fordert außerdem eine klare Preisobergrenze für alle Mietverhältnisse. »Für Mieter sind die Belastungsgrenzen längst erreicht – für junge Familien und Alleinerzieherinnen und Alleinerzieher oft schon deutlich überschritten«, erklärt Niedermühlbichler. Wenn heute selbst ein durchschnittliches Einkommen für einen großen Anteil der Wohnungen am privaten Mietsektor nicht mehr ausreicht, während auf der anderen Seite die Immobilienwirtschaft satte Gewinne feiert, dann ist der sogenannte »freie Wohnungsmarkt« ganz offenbar aus den Fugen geraten.

Selbst im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes,

das eigentlich einen Preisschutz garantieren soll, fehlen klare gesetzliche Regelungen. Diese Lücke begünstigt einen Wildwuchs an Zuschlägen zur Miete, die häufig erst in Verfahren vor der Schlichtungsstelle oder vor Ge-



Alexander Reichmann (Reichmann Research Consulting) führte die Umfrage für *vida* und *MVÖ* durch.

richt überprüft werden können. Die *MVÖ* tritt daher für klare und nachvollziehbare Mietzinsobergrenzen ein. In einem Zu- und Abschlagskatalog sollen sämtliche Zuschläge auf maximal 25 Prozent vom Richtwert gedeckelt werden. Niedermühlbichler: »Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das für uns alle leistbar sein muss. Politische Lösungen sind längst überfällig und die Vorschläge zur Verbesserung liegen längst auf dem Tisch

*MVÖ* und *vida* präsentieren die Umfrage im Rahmen einer Pressekonferenz in Wien.

– konkret steht hier die Bundesregierung in der Pflicht, da das Mietrecht Bundessache ist.“

**Ein Mietrecht für alle**

Derzeit gibt es viele verschiedene Regelungen für Mietwohnungen. Im privaten Sektor entscheiden historische Stichtage, ob das Mietverhältnis dem Mietrechtsgesetz unterliegt oder nicht. Nur im sogenannten »Vollenwendungsbereich« des Mietrechtsgesetzes gelten sowohl Preis- als auch Kündigungsschutz für Mieter. Die wackeligen Preisgrenzen des Mietrechtsgesetzes gelten damit praktisch nur in Altbauten (errichtet vor 1945). Dies betrifft in Österreich rund 40 Prozent aller privaten Hauptmieten. Für die Mehrzahl der privaten Mietverhältnisse (rund 60 Prozent) gibt es gar keinen gesetzlichen Preisschutz. Die Miethöhe ist beliebig, es können Ablösen verlangt werden, die Abrechnung der Betriebskosten und die Behebung von Schäden ist unregelt. Nachdem sich der historische Stichtag nicht ändert, wird naturgemäß der Anteil der Mietwohnungen, für die ein echter Mieterschutz gilt, immer kleiner. Daher braucht es endlich ein faires Mietrecht für alle, fordert Niedermühlbichler. Es ist nur



schwer einzusehen, weshalb ein 76 Jahre zurückliegender Errichtungszeitpunkt ausschlaggebend für die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes sein soll. »Preisschutz und Kündigungsschutz sind die zentralen Säulen des Mieterschutzes. Dies muss auch für alle Mietverhältnisse gelten.« Ausnahmen vom Preisschutz sollten künftig nur für Neubauten gelten, die vor weniger als 30 Jahren vor Mietvertragsabschluss errichtet wurden. Damit bliebe der Investitionsanreiz erhalten, der Anwendungsbereich des Gesetzes würde sich jedoch nicht allmählich immer mehr reduzieren.



MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler: Es braucht endlich ein faires Mietrecht für alle.

und große Unternehmen. »Mieten und Wohnen wird für die Durchschnittsösterreicher dadurch nicht billiger«, kritisiert die stv. *vida*-Vorsitzende: Wieder einmal habe es die Bundesregierung bei der Steuerreform verpasst, über eine Vermögenssteuer auch von den Reichen und Privilegierten einen Beitrag zu Klimaschutz und Armutsbekämpfung einzuheben.

### Armutsbekämpfung bleibt auf der Strecke

Die Gewerkschaft *vida* fordert zudem, dass es in Österreich dringend Maßnahmen gegen Armut durch zu hohe Energiekosten braucht. Denn als großes Fragezeichen der Reform bleibt, was an Budgetmitteln noch übrig bleibt, um dringenden Investitionen etwa in die Armutsbekämpfung zu tätigen. Schließlich müssen Sozialbudgets, Arbeitslosengeld, Notstandshilfe und Mindestsicherung genauso wie Miet- und Heizkostenzuschüsse erhöht werden, um einkommensschwächere Personen und Familien von den explodierenden Miet- und Wohnkosten zu entlasten. »Sonst droht mittelfristig die totale Verarmung von Teilen der Bevölkerung«, warnt Janisch.

### Frauen haben das Nachsehen

Die *vida*-Bundesfrauenvorsitzende betont auch, dass die Frauen einmal mehr bei der Steuerreform das Nachsehen

haben. »Unbezahlte zumeist von Frauen übernommene Care-Arbeit, wie Kinderbetreuung und Pflege von Familienangehörigen, fallen aus der Berechnung der Entlastung heraus. Das entspricht nicht der verpflichtenden gendergerechten Budgeterstellung.« Zudem sind keine Investitionen in den Ausbau von Kindergärten, Horten und Pflegeeinrichtungen vorgesehen. »Aber genau das würde langfristig eine Entlastung für die Frauen bringen«, kritisiert Janisch das Fehlen »essenzieller Verbesserungen« für Frauen.

### Klimaabzocke bei Mietern

Die Arbeitnehmer tragen ohnehin gemeinsam mit den Pensionisten und als Konsumenten 80 Prozent der Steuerlast. Als Mieter können sie sich zudem die Art der Energieversorgung nicht aussuchen und zahlen durch CO<sub>2</sub>-Steuern drauf. Denn können sie nicht auf andere Heizarten ausweichen, wird das bei der Rückverteilung bei der Steuerreform nicht berücksichtigt.

Deswegen müssen in die kommende CO<sub>2</sub>-Bepreisung unbedingt die Vermieter miteinbezogen werden. Schließlich haben die Mieter keine Möglichkeit, das Heizsystem in einem Mehrparteienhaus zu ändern. »Es ist ungerecht und auch klimapolitisch verfehlt, wenn der CO<sub>2</sub>-Preis für den Betrieb dieser Heizungen den Mietern aufgebürdet wird«, erklärt Niedermühlbichler. Schon das Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz bringt Mietern Mehrkosten von durchschnittlich rund 60 Euro. Durch die CO<sub>2</sub>-Steuer kommen schon zu Beginn noch einmal mehr als 100 Euro dazu – und dieser Betrag wird immer weiter steigen. »Es kann nicht sein, dass auf der einen Seite Mieter mehr bezahlen müssen, damit sich auf der anderen Seite Vermieter Investitionen in klimafreundlichere Heizformen und energetische Sanierungen ersparen können.«



Olivia Janisch (stv. *vida*-Vorsitzende): Armutsbekämpfung bleibt bei der Steuerreform auf der Strecke.

### Sozial gerechte Maßnahmen gegen Klimawandel

Eine Postleitzahl, wie sie etwa für die Höhe des Klimabonus im Zuge der Reform ausschlaggebend sein soll, sagt noch nichts über die finanzielle Situation von Menschen und ihre Kosten für Wohnen und Mobilität aus. Maßnahmen gegen den Klimawandel müssen sozial gerecht gestaltet sein, fordert Janisch. Die Steuerreform ist dafür in ihrer aktuell vorliegenden Form aber nur wenig geeignet. Der Familienbonus würde Familien, die ihn tatsächlich bräuchten, nicht helfen. Die Steuerreform ist nur der tendenzielle Ausgleich der kalten Progression für Arbeitnehmer und ein unnötiges Milliarden-Steuer geschenk an Konzerne

# Ihre Meinung zählt! Online-Umfrage zum Thema Umbaumaßnahmen

Das Institut für Höhere Studien (IHS) führt eine aktuelle Umfrage zum Thema Bau- und Sanierungsmaßnahmen durch. Als Leser von *Fair Wohnen* können Sie anonym daran teilnehmen.

Die nachstehenden Informationen wurden der Redaktion vom IHS zur Verfügung gestellt:

*Viele Menschen machen im Laufe ihres Lebens Erfahrungen mit Bau- und Sanierungsmaßnahmen. In der Umfrage geht es um Ihre Einstellung zu Umbaumaßnahmen im eigenen Wohnumfeld. Wir sind insbesondere daran interessiert, welche Faktoren die Akzeptanz solcher Maßnahmen beeinflussen.*

*Die Umfrage wird durch das Institut für Höhere Studien durchgeführt. Alle erhobenen Daten werden*



Institut für Höhere Studien in Wien

*anonym verarbeitet. Die Ergebnisse werden in einer wissenschaftlichen Publikation auf <https://irihs.ihs.ac.at/>*

*veröffentlicht. Die Teilnahme dauert nur ca. 5 Minuten. Füllen Sie den Fragebogen jetzt aus und leisten Sie einen wertvollen Beitrag zu unserer Forschung!*

Zur Teilnahme:

<http://go.ihs.ac.at/umbaumassnahmen>



*Für Ihre Unterstützung bedanken sich Raphael Gottweis, Kerstin Grosch, Hermann Kuschej, Anna Walter vom Institut für Höhere Studien.*

**GEFÄLLT**

**MIR** 

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

[facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs](https://facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs)

# Rechtsschutz für alle Fälle

Doris Wendler, Vorstandsdirektorin der Wiener Städtischen Versicherung, über die sinnvolle Ergänzung für Immobilieneigentümer – die Rechtsschutzversicherung.

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

**Wendler:** Eine kleine Unachtsamkeit oder einfach nur Pech – jeder kann sehr schnell in eine Situation kommen, in der rechtlicher Beistand benötigt wird. Die Bandbreite ist dabei enorm: ob im Alltag, im Straßenverkehr, im Beruf oder im Internet – rechtliche Beratung oder etwaige Prozesskosten können sich rasch auf mehrere tausend Euro belaufen. Unsere neue Rechtsschutzversicherung »Mit Sicherheit Recht« ist am Puls der Zeit und bietet ab sofort all unseren Rechtsschutz-Versicherten sicheren Schutz in der digitalen Welt – und das auch schon in der BASIC-Variante. Der Bedarf an juristischer Unterstützung steigt vor allem im Bereich des Internets – neue Risiken wie Online-Betrug, Phishing beim Online-Banking, Datenschutz, Urheberrecht oder auch Mobbing steigen seit einigen Jahren stark an.

*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



Doris Wendler, Vorstandsdirektorin der Wiener Städtischen Versicherung.

zu einem Privileg von einigen wenigen wird, gibt es die Rechtsschutzversicherung, die man schon für wenig Geld abschließen kann.

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

**Wendler:** Die österreichischen Gerichte behandeln pro Jahr rund 2,9 Millionen Geschäftsfälle, rund 500.000 Fälle davon entfallen auf Zivilsachen – 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 neue Rechtsschutzversicherung »Mit Sicherheit Recht« der Wiener Städtischen »Mit Sicherheit Recht« ist flexibel und passt sich den Lebensschwerpunkten der Kunden an. Sechs neue Deckungsbausteine, wie z.B. der Herausgabe-, der

Steuer-, der Daten-, der Gutachten- und der Vermögensveranlagungs-Rechtsschutz sind dabei inkludiert. Darüber hinaus bieten die Varianten »CLASSIC« und »PREMIUM« zahlreiche Zusatzpakete, wie Service-, Gesundheits- oder ein Mediations-Paket, und gehen so auf individuelle Bedürfnisse ein. So sind etwa im Rahmen des Service-Pakets Vertragsüberprüfungen oder Beratung im Disziplinarrecht, im Gesundheits-Paket anwaltliche oder notarielle Beglaubigungen von Patientenverfügungen oder Vertragsstreitigkeiten bei der Pflege naher Angehöriger und im Mediations-Paket die Kosten für einen Mediator über die Belange der gemeinsamen Kinder im Fall einer Trennung bzw. Scheidung inkludiert.

*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.

# 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 96 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).

## 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. 2022.



### 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: 31.12.2022. 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 Vertretungskostender 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 Wartefrist 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. Die Mietervereinigung, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15

# Lärm: OGH streicht Lagezuschlag

Einmal mehr hatte sich der Oberste Gerichtshof (OGH) mit dem Lagezuschlag auseinanderzusetzen – und hat diesen nun in einem Fall in Wien-Josefstadt gestrichen. Die Details:

**D**er Lagezuschlag ist zwar nur einer von mehreren Faktoren aus denen sich der höchstzulässige Richtwertmietzins einer Wohnung durch Vergleich mit der mietrechtlichen Normwohnung ergibt – wegen seines enormen Anstiegs in den letzten Jahren ist er aber praktisch der Hauptpreistreiber im System der Richtwertmieten.

Die Frage, ob ein Lagezuschlag für eine konkrete Wohnumgebung zulässig ist, ist daher in Mietzinsüberprüfungs-Verfahren oft von zentraler Bedeutung. Einige dieser Verfahren sind zuletzt auch vor dem OGH gelandet.

## Grundsätzliches zur Lagebewertung

Im Jahr 2017 klärte der OGH in einer vielbeachteten Entscheidung (5 Ob74/17v) die Grundsatzfrage, wie eine Lage zu bewerten ist: es sei dabei auf die »allgemeine Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens« abzustellen. Dazu bedürfe es eines wertenden Vergleichs mit anderen Lagen (Wohnumgebungen).

»Dabei hat der Vermieter den Nachweis zu erbringen, dass es konkrete Anhaltspunkte

(Wohnumgebungsfaktoren) gibt, die die Annahme einer überdurchschnittlichen Lage erlauben.« Die bloße Erreichbarkeit von Bus, U-Bahn und Supermärkten in weniger als 5 Minuten Gehweg sei in Wien jedenfalls kein Kennzeichen einer überdurchschnittlichen Lage, führte der OGH aus.

## Konkreter Fall im 8. Bezirk

Im aktuellen, konkreten Fall ging es nun um eine Wohnlage im Wien-Josefstadt unweit der U6-Station Josefstädter Straße.

Die Wohnungseigentümerin hatte dem Mieter die Wohnung im August 2017 unbefristet vermietet. Für die 81,34 m<sup>2</sup> Nutzfläche verlangte sie 720 Euro Nettomietzins (8,85 €/m<sup>2</sup>) und damit um fast 60 Prozent mehr als der damalige Richtwert (5,58 €/m<sup>2</sup>) ausgemacht hätte.

Zur Begründung eines Lagezuschlags verwies der Mietvertrag auf eine angeblich »überdurchschnittliche Lage« wegen Zentrumsnähe, guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur sowie optimaler Nahversorgung.

Der Mieter ließ die Höhe des Mietzinses überprüfen, der Fall landete schließlich vor Gericht.

## Bezirks- und Landesgericht bejahen Lagezuschlag

Das Bezirksgericht billigte den Lagezuschlag, weil von der Wohnung fußläufig Stationen einer U-Bahnlinie und von drei Straßenbahnlinien zu erreichen seien, sich in unmittelbarer Nähe (fußläufig bequem erreichbar) zwei (kleinere) Parkanlagen, zwei Theater und zwei Palais mit kulturellem Angebot befinden, der erste Bezirk zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem und schnell erreichbar sei und betreffend Geschäften für den täglichen Bedarf, Markt, Ärzte und Apotheken sowie Bildungseinrichtungen ein umfassendes Angebot in der Nähe bestehe. Die Lage sei selbst für eine innerstädtische Wohnumgebung als überdurchschnittlich zu beurteilen. Das Landesgericht für Zivilrechtssachen bestätigte im wesentlichen die Entscheidung des Bezirksgerichts.

## OGH streicht Lagezuschlag

Der OGH korrigierte das Urteil der Vorinstanzen strich den Lagezuschlag. Der Grund: Verkehrslärm und Kleinkriminalität stehen einer »überdurchschnittlichen Lage« entgegen (5 Ob104/21m). »Dass die U-Bahnhaltestelle Josefstädterstraße der

### OGH-Urteil zum Lagezuschlag 5 Ob74/17v:



[https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT\\_20171120\\_OGH0002\\_00500800074\\_17V0000\\_000/JJT\\_20171120\\_OGH0002\\_00500800074\\_17V0000\\_000.html](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20171120_OGH0002_00500800074_17V0000_000/JJT_20171120_OGH0002_00500800074_17V0000_000.html)

Linie U6 hier 160 Meter entfernt und drei Straßenbahnlinien nur 60 Meter entfernt liegen und zwei Einkaufsstraßen, Kindergärten, Schulen, sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Aus- und Weiterbildungseinrichtungen und auch Gesundheitseinrichtungen in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar sind, mag zwar selbst für innerstädtische Lagen überdurchschnittlich (weil in diesem Umfang selbst im dicht verbauten Stadtgebiet nicht zu erwarten) sein.

Demgegenüber steht aber die massive Lärmbelastung der Wohnumgebung des Hauses nicht nur durch Individual-, sondern auch Schienenverkehr, der in diesem Bereich (und nicht nur für die konkrete Wohnung) über 75 dB liegt. Dies ist eine selbst für innerstädtische Lagen überdurchschnittliche Belastung durch Verkehr, Abgase

**OGH-Urteil zum Lagezuschlag 5 Ob104/21m:**



[https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT\\_20210720\\_OGH0002\\_00500800104\\_21M0000\\_000/JJT\\_20210720\\_OGH0002\\_00500800104\\_21M0000\\_000.html](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20210720_OGH0002_00500800104_21M0000_000/JJT_20210720_OGH0002_00500800104_21M0000_000.html)

Viel Verkehr: Straßenbahnen, Autos, U-Bahn liegen praktisch vor der Tür (Sujetbild).

und Lärm. Dazu kommt die unmittelbare Nähe zum Gürtel und die genannte U-Bahnstation, die aufgrund dort vorherrschender Kleinkriminalität (Drogenhandel und Rotlicht) und der diesbezüglichen medialen Berichterstattung ein negatives Image aufweist. Seit mehreren Jahren kommt es aus diesem Grund in der Wohnumgebung des Hauses zu regelmäßigen Polizeieinsätzen. Auch dies kann nach der Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens bei der Beurteilung der (Über-) Durchschnittlichkeit der Lage des Hauses nicht unberücksichtigt bleiben; derartige Aspekte lassen die Lage im Vergleich zu anderen innerstädtischen Lagen nicht als überdurchschnittlich erscheinen«, heißt es in der OGH-Entscheidung.

**Gesamtschau**

Bei einer Gesamtschau der Lagecharakteristika stünden sich

also einerseits positiv die Anbindung an den öffentlichen und Individualverkehr und die fußläufige Erreichbarkeit nahezu jeder Infrastruktur und andererseits negativ die Lage in einer gürtelnahen, verkehrsreichen und lärmenden Wohnumgebung sowie die unmittelbare Nähe zu einer als Drogen- und Kriminalitätshotspot allgemein bekannten U-Bahnstation mit regelmäßigen Polizeieinsätzen gegenüber.

»Eine Abwägung dieser Faktoren im Einzelfall ergibt, dass die Lage des konkreten Hauses insgesamt jedenfalls nicht als überdurchschnittlich zu beurteilen ist. Ein Lagezuschlag steht daher nicht zu«, so der OGH.

Der Mieter erhielt 5.800 Euro an bereits geleistetem Mietzins zurück und zahlt nach der Entscheidung künftig 256 Euro weniger als bisher.



# Lichterketten und Weihnachtsbeleuchtung: Was ist erlaubt?

Weihnachtsmänner, die sich von Balkonen abseilen, ein ganzes Rentier-Gespann im Vorgarten, blau blinkende Eiszapfen und in allen Farben leuchtende Sterne: Weihnachtsbeleuchtung und Lichterketten bergen Konfliktpotenzial. Denn was der eine als stimmungsvoll empfindet, ist dem anderen lästig. Was sollten Mieter beachten, damit der Weihnachtsfrieden nicht in Gefahr gerät?



**Elke Hanel-Torsch**  
ist Landesvorsitzende  
der Mietervereinigung  
Wien.



**W**as ist wann und wo erlaubt? In Österreich gibt es noch keine Rechtsprechung zu privater Weihnachtsbeleuchtung.

Innerhalb der Wohnung haben Mieter freie Hand.

Grundsätzlich darf man auch Balkon und/oder Terrasse nach seinem eigenen Geschmack gestalten - wenn es sich um eine ortsübliche Dekoration handelt. Lichterketten und Weihnachtsschmuck müssen freilich sicher installiert sein - die Hausfassade darf nicht beschädigt und Nachbarn dürfen nicht übermäßig gestört werden. Die *ÖNORM O1052* liefert - abhängig von Zeit und Wertungsgebiet - Orientierung zu maximal zulässigen Lichtstärken. Eine überbordende Beleuchtung müssen Nachbarn nicht dulden.

Beim Stiegenhaus handelt es sich um einen allgemeinen Teil

des Hauses - hier müssen Nachbarn und/oder Vermieter weihnachtliche Dekoration nicht dulden und können eine Entfernung verlangen.

#### **Achten Sie auf die Zeit**

Werden Mieter durch grell blinkende und ständig flackernde Weihnachtsdekoration eines Nachbarn am Schlaf gehindert, können diese dagegen vorgehen und verlangen, dass die Lichter ab 22 Uhr ausgeschaltet werden.

Ratsam ist es jedenfalls, sich bei größeren Dekorationsvorhaben mit Nachbarn und Vermieter abzustimmen. Sonst könnte es mit dem Weihnachtsfrieden rasch vorbei sein.

Wie gesagt gibt es in Österreich noch keine Rechtsprechung dazu, was erlaubt ist und was nicht. In Deutschland existiert diese bereits, der Deutsche Mieterbund hat einige relevante Urteile zusammengefasst:

#### **Lichterketten**

Das Anbringen im Balkonbereich ist grundsätzlich von dem vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung umfasst. Der Vermieter kann in der Regel nicht die Beseitigung einer Lichterkette verlangen, auch nicht mit dem Argument, der ästhetische Gesamteindruck des Hauses werde durch die Lichterkette negativ beeinflusst.

#### **Adventkränze**

Bunte Adventkränze können Mieter an der Wohnungstür befestigen (freilich, ohne die Wohnungstür zu beschädigen). Mitmieter im Haus dürfen hieran keinen Anstoß nehmen.

#### **Duftsprays**

Weihnachtliche Duftsprays - egal, ob Tanne, Vanille oder Zimt - dürfen nicht im ganzen Haus versprüht werden, das Zusammenleben der Bewohner wird beeinträchtigt.



# »In Zukunft werden wir unsere Städte von Grund auf neu denken müssen«

Sozialwissenschaftlerin Sarah Kumnig spricht im Interview mit *Fair Wohnen* über Wohnungspolitik, Gentrifizierung und die Zukunft des Wohnens.

**Fair Wohnen: Neoliberale Wohnungspolitik: was ist das überhaupt, und woran kann man das festmachen?**

Sarah Kumnig: In einer neoliberalen Wohnungspolitik wird das Wohnen nicht mehr als Grundbedürfnis von Menschen behandelt und geschützt, sondern als eine Möglichkeit gesehen, Gewinne zu machen. Der Begriff der Neoliberalisierung bezeichnet den Prozess staatliche Regulierungen aufzuweichen. Wohnungsbestände werden wie Unternehmen geführt, die Profite abwerfen müssen. Ein schönes Beispiel dafür ist spekulativer Leerstand. Dabei werden Wohnungen leer gelassen, aber nicht weil es keine Menschen gäbe, die Wohnungen brauchen würden. Das Ziel der Eigentümer ist vielmehr, auf Preissteigerungen zu hoffen und im geeigneten Moment die Wohnung um mehr Geld wieder zu verkaufen. Die Tatsache, dass es in Städten gleichzeitig Wohnungslosigkeit und Leerstand gibt, zeigt die Absurdität einer neoliberalen Wohnungspolitik.

**Wohnen muss ein Grundrecht werden, fordert die Mietervereinigung seit langem. Viele wissen nicht, dass Wohnen derzeit noch gar kein Grundrecht ist.**

Wohnen ist ein Grundbedürfnis von uns allen. Das Interesse von Mietern, günstig und langfristig abgesichert

zu wohnen steht dem Interesse von Eigentümern, möglichst hohe Gewinne zu machen diametral gegenüber. In diesem Spannungsfeld muss der Staat die Spielregeln festlegen. Gesetze sind niemals naturgegeben oder neutral, sondern immer Ergebnis von bestimmten Kräfteverhältnissen. Ich arbeite aktuell an einer Vergleichsstudie mit, in der wir progressive Wohnungspolitiken in verschiedenen Städten Europas analysieren. Das Ziel ist es herauszuarbeiten, welche Handlungsspielräume es auf städtischer Ebene gibt, um das Grundrecht auf Wohnen besser abzusichern.

**Wie präsent ist Verdrängung, wie präsent ist Gentrifizierung in Wien?**

Wien gilt als eine besonders soziale Stadt und als sicherer Hafen für Mieter. Speziell im internationalen Vergleich wird immer wieder auf das Vorzeigebeispiel Wien verwiesen. Und auch hier sagen viele: Gentrifizierung und Verdrängung, so etwas gibt es in Wien nicht. Ich wünschte es wäre wahr, aber leider stimmt das nicht. Auch in Wien steigen die Mieten stark und Verdrängung findet statt. Durch das Förderprogramm »sanfte Stadterneuerung«, welches die Sanierung von privaten Wohnungen finanzierte, und im Gegenzug Mietpreise für 15 Jahre deckelte, konnten Verdrängungsprozesse verzögert werden. Aber zeitlich verschoben wird es jetzt für Haushalte mit niedrigem Einkommen immer

schwieriger, sich die Mieten in den hip gewordenen Bezirken noch leisten zu können.

**Verdrängung findet in Wien auch in sogenannten „Gründerzeitvierteln“ statt. Warum dort - eigentlich sind diese durch das Mietrecht doch ganz gut geschützt und preisregelt?**

Gentrifizierung funktioniert so, dass in Stadtteile oder Gebäude mit niedrigen Mieten und schlechter Bausubstanz investiert wird. Nach erfolgter Sanierung, können weit höhere Mieten oder auch Verkaufspreise erzielt werden. Die Verdrängung von Haushalten mit weniger Einkommen ist also kein zufälliger oder unerwünschter Nebeneffekt, sondern zentraler Bestandteil dieses Prozesses. Zur Frage nach dem Schutz durch das geltende Mietrecht muss ich leider sagen, dass es eine wachsende Kluft gibt zwischen dem, was im Mietrechtsgesetz steht und den tatsächlichen Praktiken am Wohnungsmarkt.

**Wir bemerken in unserer Praxis, dass vor allem Altmietler, die noch günstige Verträge haben, unter Druck gesetzt werden...**

Ja genau, Investoren sind sehr kreativ, wenn es darum geht, Altmietler zum Auszug zu bewegen. Das reicht von finanziellen Abgeltungen, über die Androhung deutlicher Mietsteigerung bis zur Beschädigung der Bausubstanz

des Hauses. Es gibt Geschichten über Einschüchterungsversuche, entfernte Gangfenster und bewusst herbeigeführte Wasserschäden. Ein schönes Beispiel für das Scheitern dieser sogenannten Entmietungsstrategien war die Pizzeria Anarchia in der Mühlfeldgasse 12. Dort versuchten die Eigentümer durch die vorübergehende Einmietung von Punks, die letzten Mieter zu vergraulen. Doch die alten und neuen Mieter solidarisierten sich und wehrten sich gemeinsam gegen den Rausschmiss.

Oft werden auch ungerechtfertigte Kündigungen verschickt, die allerdings erst dann inhaltlich geprüft werden, wenn die Mieter sie beeinspruchen. Ein großes Problem des österreichischen Mietrechts ist es meiner Meinung nach, dass es bei Verstößen keinerlei Strafen gibt. Viele Eigentümer verlangen illegalerweise

»Ein großes Problem des österreichischen Mietrechts ist es meiner Meinung nach, dass es bei Verstößen keinerlei Strafen gibt.«

und zwar wissentlich und wiederholt zu hohe Mieten. In jedem anderen Bereich würde so etwas Strafen nach sich ziehen – denken wir nur an die Fahrt in Öffis ohne Ticket. Im Mietbereich ist die einzige Konsequenz für Eigentümer, dass sie die zu viel verlangte Miete zurückzahlen müssen – und auch das nur dann, wenn die Mieter überhaupt

dagegen vorgehen. Schon beim nächsten Vertrag wird häufig wieder eine zu hohe Miete verlangt.

**Wie sieht das im internationalen Vergleich aus?**

In Barcelona wurde letztes Jahr beispielsweise eine Mietpreisbremse eingeführt, die gemeinsam von der katalanischen Regierung und der Mietergewerkschaft entwickelt wurde. Die wichtigsten Eckpunkte dabei sind: Erstens darf die Miete im neuen Vertrag nicht höher sein als die im alten. Zweitens wurde ein Mietpreisindex eingerichtet; wenn Mieten über diesem Index liegen, müssen sie gesenkt werden. Und drittens gibt es klare Strafbestimmungen. Wer die Regelung nicht einhält, zahlt schnell um die 90.000 Euro. Wenn es für Verstöße gegen das Mietrecht keine Konsequenzen gibt, wie in Österreich, wirkt das wie eine Einladung, immer wieder das Gesetz zu brechen.

**In Berlin ist die Diskussion um die Wohnungspolitik etwas anders als in Wien, vielleicht aber auch nur bereits ein bisschen weiter. Dort wird über Enteignungen diskutiert, über Leerstand, und es gibt beträchtliche Mieterproteste. Ist diese Schwelle noch nicht erreicht, oder warum gibt es in Wien kaum Mieterproteste?**

Die Frage, warum es in Wien kaum Mieterproteste gibt, wird häufig gestellt. Meist wird als Antwort darauf verwiesen, dass die Situation für Mieter in Wien noch besser sei als anderswo, es also quasi keinen Grund für Beschwerde gäbe. Das stimmt aber nur zum Teil. Ja, Wien hat einen großen Anteil an regulierten Wohnungen: den Gemeindebau, geförderte gemeinnützige Wohnungen und den mietpreisregulierten Altbausektor. Aber auch in Wien steigen die Mieten am privaten Wohnungsmarkt stark an und der geförderte Wohnbau ist für viele nicht zugänglich. Dass sich trotzdem kaum Widerstand regt hat meiner Meinung nach mit einer fehlenden Protestkultur und Organisierungserfahrung zu tun. Wien ist eine sehr verwaltete Stadt, mit zahllosen Beratungsangeboten für die alltäglichen Probleme des Lebens. Betroffene Personen sind



**Sarah Kumnig** ist Sozialwissenschaftlerin und arbeitet am Institut für Soziologie der Wirtschaftsuniversität Wien. Informationen über ihr aktuelles Projekt gibt es unter <https://spatial-competition.com>.

dabei allerdings in der Rolle von Bittstellern und die Lösungsfindung ist eine sehr individualisierte. Zu einem Erfahrungsaustausch zwischen Betroffenen kommt es dabei nicht. In Spanien ist es im Gegensatz dazu Betroffenen von Zwangsräumungen gelungen, sich gemeinsam zu organisieren und eine breite Protestbewegung aufzubauen. Durch das miteinander sprechen und das Teilen der persönlichen Geschichten haben sie es geschafft, mit jener herrschenden Erzählung zu brechen, dass der Verlust der Wohnung ein individuelles Versagen sei. Es wurde deutlich, dass es sich um ein strukturelles Problem und nicht um ein persönliches Verschulden handelte. Diese Austauschräume, in denen sich Menschen gegenseitig unterstützen können, fehlen in Wien. Ein weiterer Punkt der Proteste hemmt, sind

»Mieter klagen ihre Rechte oft nicht ein, aus Angst den Vertrag nicht verlängert zu bekommen.«

Befristungen von Mietverträgen. Mieter klagen ihre Rechte oft nicht ein, aus Angst den Vertrag nicht verlängert zu bekommen. Vereinzelt fanden allerdings auch in Wien Proteste statt. Es gab immer wieder Hausbesetzungen, ein Recht-auf-Stadt-Netzwerk und eine Initiative gegen Zwangsräumungen. Ich kann mir gut vorstellen, dass sich das in Zukunft noch verstärken wird.

**Wie wird die aktuelle Klimadiskussion auf das Thema Wohnen wirken und die Verhandlungen über das, was in der Stadt stattfindet?**

Wir befinden uns in einer Klimakrise und müssen dringend beginnen ökologischer zu bauen und zu sanieren und mehr Grünflächen in den Städten zu schaffen. Hitze wird in den nächsten Jahren noch ein massives Problem werden. Die aufgestellten Sprühanlagen auf manchen Wiener Plätzen

sind zwar nett, wirken aber eher wie die sprichwörtlichen Tropfen auf den heißen Asphalt und schaffen keine tatsächliche Abkühlung. Es braucht nachhaltigere Ansätze um gegen die Überhitzung in Städten etwas zu unternehmen. Wir werden in Zukunft unsere Städte von Grund auf neu denken müssen und uns von manchen Selbstverständlichkeiten lösen. Dass fahrenden und parkenden Autos dermaßen viel Platz eingeräumt wird ist in der aktuellen Situation eigentlich unglaublich.

**Sehen sie die Gefahr, dass es zu einer Spaltung kommt zwischen Klimamaßnahmenbefürwortern und -gegnern? Wird es da Verlierer und Gewinner geben?**

Ich glaube, dass die vielen gleichzeitigen Krisen, in denen wir uns derzeit befinden, nicht getrennt voneinander gelöst werden können. Es geht nicht darum, irgendwem das Auto zu verbieten oder sich überlegen zu fühlen, weil man ein Lastenrad fährt. Die soziale Frage und die Klimafrage sind eng miteinander verwoben und müssen auch gemeinsam bearbeitet werden. Wir brauchen gute öffentliche Infrastruktur und zwar für alle und überall. Das gilt für den Gesundheitsbereich genauso wie für Bildung, öffentlichen Verkehr und eben auch Wohnen. Eine Privatisierung von sozialer Infrastruktur ist fatal, genauso wie die weitere Zerstörung unseres Planeten. Wir müssen wieder die Grundbedürfnisse der Menschen in den Fokus rücken, und nicht das Profitstreben.

**Gibt es aus ihrer Sicht schon Abschätzungen, wie sich die Coronapandemie aufs Wohnen auswirkt und auf die Art, wie wir in der Stadt zusammenleben?**

Die Pandemie hat beim Thema Wohnen bestehende Probleme und Ungleichheiten nochmal verschärft, genauso wie wir es in allen anderen gesellschaftlichen Bereichen auch beobachten konnten. Familien in kleinen Wohnungen leiden besonders, Personen in prekären Arbeitsbedingungen haben keinen Anspruch auf Unterstützungszahlungen und für wohnungslose Menschen ist eine Pandemie eine

Katastrophe. Die damalige Anregung der Regierung, Kindern im Home-schooling doch unterschiedliche Räume fürs Lernen und Spielen zur Verfügung zu stellen, war einmal mehr ein Beispiel dafür, wie an den tatsächlichen Lebensrealitäten der meisten Menschen vorbei regiert wird. Natürlich sind allen Kindern verschiedene Zimmer zu wünschen. Genauso wie ein Garten und ein Ferienhaus am Land. Aber wer kann sich das leisten?

Die Pandemie hat deutlich gezeigt: ein großer Teil der Wohnungen ist zu klein, es gibt zu wenig Grün- und Freiflächen in der Stadt und viele können sich die Miete nicht mehr leisten. Dass die Delogierungsprävention aufgestockt wurde war dringend notwendig, wird aber nicht ausreichen, um abzufedern, was in nächster Zeit an Wohnungsnot auf uns zukommt.

**Wir fordern immer wieder ein Mietrecht für alle, weil es das derzeit nicht gibt. Was müsste so ein Mietrecht an wesentlichen Punkten beinhalten?**

Ich teile die Einschätzung, dass es ein neues Mietrecht für alle braucht. Wesentliche Punkte wären für mich darin: Befristungen müssen abgeschafft werden. Sie machen die Wohnsituation unsicher, bieten die Möglichkeit für regelmäßige Mieterhöhungen und halten Mieter davon ab, ihre Rechte einzuklagen.

Außerdem muss der Lagezuschlag weg. Es ist absurd, dass Eigentümer für die Lage ihrer Wohnung und gute öffentliche Infrastruktur, die letztendlich wir alle mit unseren Steuergeldern finanziert haben, mehr Miete verlangen dürfen. Notwendig ist auch eine fixe Mietpreisobergrenze für alle Wohnungen, egal ob öffentlich, gemeinnützig oder privat. Und dies nicht nur für Wohnungen, die vor 1945 gebaut wurden, sondern sobald sie ausfinanziert sind, also 20 oder 30 Jahre nach der Errichtung. Nicht zuletzt ist eine Anti-Diskriminierungsregelung dringend notwendig, um dem Rassismus am Wohnungsmarkt entgegenzutreten. Und damit all das nicht nur am Papier schön klingt, sondern auch wirksam ist, braucht es für Verstöße strafrechtliche Konsequenzen.

# Haus verkauft – Mieter raus?

## NICHT mit uns!

## MVOÖ konnte helfen!

Das Team der Mietervereinigung Oberösterreichs konnte für zwei Mitglieder hohe Entschädigungen ausverhandeln.

**D**as Wohngebäude, gelegen in Linz Süd, war zugegebenermaßen etwas in die Jahre gekommen, weshalb sich vermutlich die Liegenschaftseigentümer zu einem Verkauf anstatt zu einer anstehenden teuren Sanierungsvariante entschlossen haben. Vor wenigen Jahren wurde die Liegenschaft dann veräußert und kam sehr rasch das Gerücht in den Umlauf, dass die neuen Eigentümer den Abriss des Wohngebäudes und eine Neuerrichtung planten. Von an sich dringlich gebotenen Erhaltungsarbeiten, wie Austrocknung von durchfeuchteten Mauerwerksteilen, Beseitigung von Schimmel, Ausmalarbeiten und Adaptierung von Elektroinstallationen, war daher seitens der neuen Eigentümer, ebenso wie schon vom Vorbesitzer, Abstand genommen worden.

Die Mietverhältnisse waren daher für unsere Mitglieder zunehmend belastet, weil die gemieteten Räumlichkeiten zum Teil nur mehr eingeschränkt benutzbar waren. Die Mietverhältnisse unserer Mitglieder waren unbefristet und währten schon mehrere Jahrzehnte. Sie wurden ständig damit vertröstet, dass man eine Absiedelung und eine Versorgung mit neuen



**Nicole Hager-Wildenrotter** ist Landesgeschäftsführerin der Mietervereinigung Oberösterreichs.

**Rat & Hilfe für Mieter bei der MVÖ OÖ:**



[mietervereinigung.at/740/Leistungsumfang-Zustandigkeit](http://mietervereinigung.at/740/Leistungsumfang-Zustandigkeit)



Erfolg für Mieter in Linz: Investitionen abgegolten.

leistbaren Wohnungen im Auge hätte. Das Ärgernis bei unseren Mitgliedern wurde größer, weil vermietetseits lediglich eine mietzinsfreie Bewohnung für ein halbes Jahr bis zur freiwilligen Aufgabe der Mietrechte angeboten wurde. Dies war Anlass, sich an die *Mietervereinigung* zu wenden und uns mit der Rechtsvertretung zu beauftragen.

Nach mehrfachen intensiven Vergleichsgesprächen und Verhandlungen mit der Eigentümerseite konnte seitens des Teams der *Mietervereinigung OÖ* klar das Augenmerk daraufgelegt werden, dass eine Benachteiligung für die freiwillige Aufgabe der Mietrechte für unsere Mitglieder nicht das Ziel sein kann. Die komplizierte

Aufkündigung bei Gericht war der Eigentümerseite bewusst. Die lange Verfahrensdauer war schlussendlich dann auch die Motivation für die Vermieter, hier gemeinsam mit der Mietervereinigung ein für beide Seiten tragbares und vor allem für unsere Mitglieder zufriedenstellende Lösung zu finden. Wir bestanden jedenfalls auf die Übernahme der gesamten Übersiedlungskosten der Ablöse für die in den Mietobjekten in den vergangenen 10 Jahren getätigten Investitionen und Verbesserungen sowie auf eine Abfederung der zu erwartenden wesentlich höheren Mietzinse für Ersatzobjekte mit besserer Ausstattung, ähnlicher Lage und Größe. Für das eine Mitglied, welches bereits über 40 Jahre diese Räumlichkeiten bewohnte, konnten wir unter Berücksichtigung dieser Faktoren dann eine Entschädigung von 68.000 Euro erzielen, für die andere Mietpartei, die über einen wesentlich kürzeren Zeitraum von 10 Jahren dort wohnhaft war, und auch um einiges weniger investierte, konnten wir eine Entschädigung von 37.000 Euro erzielen. Dieses Finale war für alle betroffenen Parteien eine zufriedenstellende Lösung und die Anerkennung seitens unserer Mitglieder für unser Team riesengroß.

# EU-Parlament: Faires Arbeitsrecht für App-Lieferanten

Digitalen Lieferdienste haben eine neue Arbeiterklasse hervor- gebracht, die unter prekären Zuständen ihr Geld verdient. Das Europäische Parlament macht sich jetzt für ein Arbeitsrecht stark, dass den gleichen sozialen Schutz bietet, wie in traditionellen Berufen.



**Hannes Heide** ist Abgeordneter im Europäischen Parlament.

**D**ie zunehmende Digitalisierung der Wirtschaft und die COVID-Maßnahmen haben Online-Plattformen und Apps, wie *Amazon*, *Lieferando*, *Uber* und Co. zu den großen Gewinnern der Pandemie gemacht. Die Paketboten, Essens-Lieferanten und Mietwagenfahrer haben davon leider nichts und geraten immer häufiger unter Druck. »Vielfach werden die Mitarbeiter unfreiwillig in die Schein-Selbstständigkeit gedrängt und schufteten ohne soziale Absicherung. Das Arbeitsrecht muss aktualisiert werden damit die gleichen Regeln gelten, wie für vergleichbare Berufe außerhalb der Apps«, sagt Europa-Abgeordneter Hannes Heide.

## Vorbild USA

Die Mitglieder des Europäischen Parlaments haben mit überwältigender Mehrheit dafür gestimmt, ein Arbeitsgesetz für die Plattformmitarbeiter zu erarbeiten, dass angemessenen Urlaub, Gesundheitsversorgung und geschützte Rechte beinhaltet. Die Plattformbetreiber

wehren sich bereits gegen die Vorschläge, so haben Sprecher der Mitfahr-App *Uber* verlautbart, dass die geforderten, gesetzlichen Rahmenbedingungen, die von vielen Arbeitern, gewünschte Flexibilität nehmen würden. »Das sind Geschäftsmodelle wie wir sie bisher nur aus den USA kennen, ohne sozialen Schutz und mit geringen Löhnen. Das ist nicht nur für die Arbeitskräfte fatal. Auch die regionalen Betriebe, die sich noch nach den alten Regeln verhalten, werden damit unter Druck

gesetzt. Langfristig höhlt das die soziale Marktwirtschaft aus«, ist Hannes Heide überzeugt.

## Erzwungene Selbstständigkeit

Der springende Punkt ist die falsche Klassifizierung der Beschäftigten. Viele Lieferanten denken sie seien Angestellte der Plattformen, obwohl sie von den Firmen als Selbstständige eingestuft werden. Viele der 23 Millionen betroffenen Lieferanten werden pro Auftrag bezahlt, oft sind das nur wenige Euro mit denen man, trotz



Viele Lieferanten werden als Selbstständige eingestuft und nur per Auftrag bezahlt.



langer Arbeitstage, unter dem Mindestlohn bleibt. Zudem entgehen ihnen Sozialleistungen, geregelte Arbeitszeiten, bezahlter Urlaub und eine Unfallversicherung. Zusätzlich müssen sie auch noch selbst für Ausrüstung wie Regenjacke, Handys und Transportmittel aufkommen.

### Unfallschutz unerlässlich

»Dieser Zustand ist für die Beschäftigten gefährlich, das zeigt sich aber oft erst, wenn es zu Unfällen oder andere Ungeheimheiten vor Gericht kommt. Eine garantierte Unfallversicherung ist für Beschäftigte, die ständig mobil sind, unbedingt notwendig«, betont Heide. Um die Flexibilität in der Branche weiter zu ermöglichen, sprechen sich die Abgeordneten sprechen nicht für ein automatisch unselbstständiges Arbeitsverhältnis für Plattformarbeiter aus. Wer wirklich selbstständig arbeitet und arbeiten möchte, sollte das unverändert tun können. Die Sozialdemokraten haben bei der Abstimmung im Europäischen Parlament mit der

Beweislastumkehr die wichtigste Forderung eingebracht. Damit müssen die Unternehmen, nicht die Arbeiter nachweisen, dass die LieferantInnen tatsächlich selbstständig arbeiten.

### Arbeit gegen den Algorithmus?

Für Mitarbeiter soll ein neues Arbeitsrecht auch mehr Transparenz und Gerechtigkeit bei der Auftragsvergabe bringen. Das Europäische Parlament fordert, dass die Algorithmen, die über die Zuweisung von Aufträgen, die Kundenbewertungen und die Preisgestaltung verständlich sein müssen und von den Beschäftigten auch angefochten werden können, wenn sie sich ungerecht behandelt fühlen.

### Neues Gesetz bis Ende 2021

Europa-Abgeordneter Hannes Heide hält das Eingreifen der EU-Kommission für die einzige Chance auf Verbesserung der Arbeitsbedingungen. Weder die angeprangerten Firmen, noch die Sozialpartner haben sich bisher entsprechend

eingebracht. Und die Schulabwärtzung auf die Konsumenten hält Heide für nicht zielführend: »Sicher ist es wichtig vor Ort zu kaufen und manchmal auf die Bequemlichkeit zu verzichten. Aber dem globalen Wandel der Arbeit, können wir nur mit einem aktualisierten, fairen Arbeitsrecht für ganz Europa begegnen«. Das Parlament hat nun die ersten Schritte für diese Aktualisierung getan, die den Plattformarbeitern gleichwertige Rechte wie traditionellen Arbeitnehmern ermöglichen soll. Im nächsten Schritt ist die EU-Kommission gefordert einen Gesetzesvorschlag dazu auszuarbeiten. Das soll noch bis Jahresende abgeschlossen werden.

Plattformarbeiter sollen gleiche Rechte wie traditionelle Arbeitnehmer erhalten.

## Harte Arbeitsbedingungen

- Arbeiten unter Mindestlohn
- keine geregelten Arbeitszeiten
- nicht kranken- und unfallversichert
- kein Recht auf bezahlten Urlaub
- kein Arbeitslosengeld
- kein Pensionsanspruch



MVÖ-Team: Gabriela Schwarz, René Watzinger, Hülya Aktunc (v.l.n.r.)

# Ein Fall für drei

Werfen Sie mit *Fair Wohnen* exklusiv einen Blick hinter die Kulissen der Mietervereinigung und lernen Sie die Menschen, die tagtäglich für Sie im Einsatz sind, kennen. Im vierten Teil unserer Serie stellen wir das Verwaltungsteam der Zentrale in Wien vor.

**M**ontag, kurz nach 7.00 Uhr früh steigt René Watzinger am Bahnhof Wiener Neustadt in einen Zug Richtung Wien. Vom Wiener Hauptbahnhof geht es wenig später weiter mit der U1 bis zum Karlsplatz, anschließend mit einer Straßenbahn entlang des Rings bis zum Schottentor. Nach kurzem Fußweg entlang der Hauptuniversität öffnet Watzinger die Tür des Büros der Mietervereinigung in der Reichsratsstraße 15 und fährt Drucker, Kaffeemaschine, PC und Telefon hoch. Die neue Woche kann beginnen.

Seit 10 Jahren arbeitet Watzinger in der Zentrale der Mietervereinigung in Wien. Als Teamleiter des Verwaltungsteams bearbeitet er gemeinsam mit seinen Kolleginnen den zentralen Posteingang, organisiert das Sekretariat, bereitet Sitzungen des Vereinsvorstands vor und plant Veranstaltungen wie das Arkadenfest. Über seinen Tisch laufen außerdem die Fäden

zwischen den einzelnen Landesorganisationen in den Bundesländern und der Zentrale in Wien zusammen.

»Das Sekretariat ist so etwas wie die gute Seele des Hauses«, sagt Watzinger. Das gilt freilich nicht nur intern, sondern wirkt auch nach außen: »Mir ist es wichtig, Menschen auch in schwierigen Situationen Rat und Hilfe anbieten zu können.«

Schräg vis-a-vis von Watzingers Arbeitsplatz steht ein Schreibtisch, der aus einem Lehrvideo für Multitasking stammen könnte. Gabriela Schwarz sitzt dort vor gleich drei Monitoren – in der Reihenfolge von links nach rechts: Telefon, Termine, Mailingang. Schwarz ist schon seit 2002 im Team der Mietervereinigung. Die Langenzersdorferin hat ein vielfältiges Aufgabengebiet: Mitgliederverwaltung, zentraler Posteingang, Vertretung am Telefon und am Schalter sowie Vertretung der Assistenz für das Rechtsteam. An der Mietervereinigung schätzt Schwarz das gute Betriebsklima: »Ich bin sehr dankbar, hier arbeiten zu können.« In ihrer Freizeit schreibt das Energiebündel Aktivität groß; Schwimmen,

Radfahren, Reisen, alles am liebsten in freier Natur.

Ein paar Meter weiter nimmt Hülya Aktunc unterdessen ihr Radio in Betrieb. Wie immer. »Ohne Musik geht nichts«, sagt sie. Radio Wien ist der erklärte Favorit der Favoritnerin, »weil zwischendurch auch ältere Musik gespielt wird und nicht immer das Gleiche.« Aktunc kümmert sich um Sekretariats- und Datenbankarbeiten sowie die Betreuung der Mitglieder. Darüber hinaus organisiert sie Teambuilding-Events wie Kegelabende oder Betriebsausflüge. »Ich schätze den Teamgeist, das Für-einander, die Freundschaft zwischen uns.« Für Aktunc ist die Tätigkeit der Mietervereinigung insgesamt »extrem wichtig, weil die Organisation auch politisch auf Veränderungen und Verbesserungen beim Thema Wohnen drängen kann.« Ihre Freizeit widmet sie neben der Familie auch gerne einem guten Buch und natürlich ihrem Großsittich, der mit 22 Jahren ein für seine Gattung nahezu biblisches Alter erreicht hat.

Im Radio läuft »Eight Days A Week«. Die neue Woche kann beginnen.

**Rat & Hilfe  
für Mieter  
bei der MVÖ Wien:**



[mietervereinigung.at/736/  
leistungsumfang-zustaendigkeit](https://mietervereinigung.at/736/leistungsumfang-zustaendigkeit)

# Schauplatz MVÖ

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

Wien

## Bowling

Vier Teams der MVÖ lieferten sich im September in der »Kugeltanz«-Halle im Wiener Prater heiße Bowling-Duelle. Bei vielen Firmen gewinnt bei solchen Veranstaltungen – aus welchen Gründen auch immer – meist das Team der Geschäftsleitung. Nicht so bei der MVÖ: die Partien blieben bis zum Schluss hart umkämpft, am Ende trug das Team »Nemo« den Sieg davon.



Ein Großteil des Wiener MVÖ-Teams ließ nach Feierabend die Kugeln tanzen.

Wien

## Drehtermin in Simmering

**Interview** zum Thema Mieterrechte bei Sanierung/Umbau: ORF-»Konkret«-Redakteurin Onka Takats befragte MVÖ-Expertin Elke Hanel-Torsch im Salvador-Allende-Hof in Wien-Simmering, wo insgesamt

rund 1.000 Wohnungen betroffen sind. Welche Rechte haben Mieter bei Sanierungen? Kann ich die Miete mindern? Wenn ja, wann? Im aktuellen Fall konnten viele offene Fragen vor Ort geklärt werden.



Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien, beim ORF-Interview in Simmering.

Wien

## Beratung im Reumannhof

**Mietrechtliche Infos** und Beratung aus erster Hand gab es im Oktober im Reumannhof in Wien-Margareten. Auf Einladung des Bezirks war die MVÖ mit einem Info-Stand vertreten.



Hülya Aktunc betreute den Info-Stand der MVÖ im Reumannhof.

Österreich

## Pressekonferenz in der MVÖ

Eine große Pressekonferenz richtete die Mietervereinigung am 4. November im Sitzungssaal der Zentrale in der Wiener Reichsratsstraße aus. Die Vertreter der Medien wurden über die Ergebnisse der gemeinsamen Umfrage mit der Gewerkschaft vida unterrichtet. Studienleiter Alexander Reichmann (Reichmann Research Consulting) sowie Olivia Janisch (stv. Bundesvorsitzende der vida) sowie MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler präsentierten die Ergebnisse (siehe auch Titelgeschichte ab Seite 12) und standen für Fragen zur Verfügung.

Das Presse-Event wurde mit zwei Kameras via Livestream im Internet übertragen. Ein Video der Veranstaltung steht auf dem Youtube-Kanal der MVÖ zum Nachsehen bereit.

Das Presseecho konnte sich sehen lassen: Es berichteten die *Kleine Zeitung*, die *Kronen Zeitung*, *Österreich*, der *ORF*, die *Tiroler Tageszeitung*, der *Kurier*, die *Salzburger Nachrichten*, der *Standard*, *vol.at*, *viena.at*, *volksblatt.at*, *meinbezirk.at* und *zackzack.at* sowie *Radio Arabella*.



Zwei Kameras und jede Menge Technik sorgten für einen glasklaren Stream via Youtube und Facebook.



Olivia Janisch (vida) und Georg Niedermühlbichler (MVÖ) bei der PK.

Video der Pressekonferenz:



<https://www.youtube.com/watch?v=mWRrFfMn5o>



MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler am Wort.



Wien

## Jahreshauptversammlung der Mietervereinigung Hietzing

Am Dienstag, 7. Dezember, findet um 17.00 Uhr in der Wolkersbergenstraße 170, 1130 Wien, die Jahreshauptversammlung der Mietervereinigung Hietzing statt. Die Einladung ergeht mit Tagesordnung und Wahlvorschlag zeitgerecht per Post an alle aktiven Mitglieder. Wir bitten um Teilnahme.

### Frühstück für Mitglieder

Bei »Kaffee und Kuchen« werden Experten am Samstag, 12. März 2022, 10:00 bis 12:00 Uhr über Neuerungen auf dem Sektor Wohnen berichten und Fragen der Mitglieder zum Thema beantworten.

Anmeldungen mit Angabe der Anzahl der Personen bitte an [hietzing@mietervereinigung.at](mailto:hietzing@mietervereinigung.at).

Die jeweils geltenden Corona-Regeln sind einzuhalten, derzeit gilt die 3G-Regel (genesen oder geimpft oder PCR-getestet). Bitte bringen Sie den zutreffenden, schriftlichen und gültigen Nachweis mit.

# Servicestellen in Österreich

## Wien

### Zentrale Servicestelle

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

### 1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau

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

### 1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

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

### 1090 Alsergrund

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

### 1100 Favoriten

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

### 1110 Simmering

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

### 1120 Meidling

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

### 1130 Hietzing

Wolkersbergenstraße 170  
Tel: 0664/3615135  
Mail: hietzing@mietervereinigung.at  
Wir sind wieder für Sie da! Beratungstermine von 17-18 Uhr am:  
16. Dezember 2021, 20. Jänner 2022,  
17. Februar 2022, 17. März 2022

### 1140 Penzing

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

### 1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

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

### 1160 Ottakring

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

### 1170 Hernals

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

### 1180 Währing/1190 Döbling

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

### 1210 Floridsdorf

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

## Liebe Mitglieder, liebe Ratsuchende!

Bitte beachten Sie bei persönlichen Beratungsterminen die aktuell in Ihrem Bundesland geltenden Corona-Sicherheits- und Hygienebestimmungen und halten Sie die erforderlichen Nachweise bereit. Nutzen Sie auch unser für Sie **optimiertes und aufgestocktes Beratungsangebot per Telefon, per E-Mail und per Internet**. Bleiben Sie gesund, wir freuen uns auf Sie – bis bald!

### 1220 Donaustadt

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

### 1230 Liesing

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

## Niederösterreich

### Landessekretariat NÖ

#### 3100 St. Pölten

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

**Termine in den Außenstellen** nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter 02742/225 53 33  
1010 Wien, Reichsratsstraße 15  
2340 Mödling, Hauptstraße 42a  
2700 Wr. Neustadt, Wienerstraße 42  
3300 Amstetten, Rathausstraße 1  
3502 Krems/Lerchenfeld, Hofrat-Erben-Str. 1

## Burgenland

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

## Steiermark

### LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

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

Mail: steiermark@mietervereinigung.at  
Homepage: www.mietervereinigung.at  
Rat und Hilfe in allen Wohnrechtsfragen!



### REGION WEST

#### 8940 Liezen

AK Ausseerstraße 42, Terminvereinbarung unter Tel: 05-7799-4000 notwendig;  
Tel.: 050195-4300  
Sprechstunden: 10.00-12.00 Uhr  
Termine: 20. Dezember,  
Termine 2022: 17. Jänner, 21. Februar

#### 8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9  
Besprechungszimmer 1. Stock  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr  
Termine: 21. Dezember,  
Termine 2022: 18. Jänner, 15. Februar

#### 8790 Eisenerz

Sprechstunden nach telefonischer Vereinbarung mit Frau Kornelia Hammer unter 0676/6882863

#### 8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 14.00-15.00 Uhr  
Termine: 21. Dezember,  
Termine 2022: 18. Jänner, 15. Februar

### REGION SÜD-WEST

#### 8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.30-11.30 Uhr  
Termine: 14. Dezember,  
Termine 2022: 11. Jänner, 8. Februar

#### 8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.00-11.00 Uhr  
Termine: 9. Dezember,  
Termine 2022: 13. Jänner, 10. Februar

#### 8580 Köflach

Feldgasse 24  
Tel: 0676/6062434  
Sprechstunden: 14.30-15.30 Uhr  
Termine: 16. Dezember,  
Termine 2022: 20. Jänner, 17. Februar

### REGION MURTAG

#### 8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 11.30-13.00 Uhr  
Termine: 21. Dezember,  
Termine 2022: 18. Jänner, 15. Februar

### REGION OST

#### 8160 Weiz

Stadtservice Weiz  
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr  
Termine: 20. Dezember,  
Termine 2022: 24. Jänner, 28. Februar

#### 8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld - Besprechungszimmer Augustinerplatz 1  
Tel.: 050195-4300  
Sprechstunden: 11.30-12.30 Uhr  
Termine 2022: 24. Jänner, 28. März

#### 8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 14.00-15.00 Uhr  
Termine 2022: 24. Jänner, 28. März

### REGION NORD

#### 8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr  
Termine: 7. Dezember,  
Termine 2022: 4. Jänner, 1. Februar

### STUDENTEN:

#### Sprechstunden an der Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Harrachgasse 21 - Vorklinik,  
1. Stock, Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 14.00-15.00 Uhr  
Termine: 15. Dezember,  
Termine 2022: 12. Jänner, 9. Februar

## Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1  
Persönliche Beratungen: 23. September, 28. Oktober, 25. November, 9. Dezember - jeweils 9.30-12.30 Uhr, Anmeldung nicht erforderlich!  
Mail: salzburg@mietervereinigung.at  
Tel: 050195-2003, Fax: 050195-9 2003  
Bürozeiten: Mo 9.30-12.30 Uhr, Do 14.00-17.00 Uhr

## Kärnten

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

## Oberösterreich

### Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11  
Tel: 0732/77 32 29, Fax: 0732/79 44 61  
Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at  
Öffnungszeiten: Mo-Fr 8.30-12.00 Uhr, Mo und Mi auch 14.00-16.30 Uhr, Terminvereinbarung ist notwendig. Für fremdsprachige Ratsuchende stehen 14-tägig jeweils am Donnerstag von 16.00 bis 18.00 Uhr beim Verein »Migrare - Zentrum für MigrantInnen OÖ«, Bulgariplatz 12, 4. und 5. Stock, 4020 Linz, Tel: 0732/667363 ein Dolmetsch sowie ein/e JuristIn der Mietervereinigung zur Verfügung.

#### 4320 Perg

Herrenstraße 20/9, Tel: 07262/52 57 90  
Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf und telefonischer Vereinbarung

#### 4400 Steyr

Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock  
Tel: 05/7726-1200, 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

Kaiser-Josef-Platz 23-25  
Telefon: 05/7726-4611  
Öffnungszeiten: Di 8.00 bis 12.00 Uhr

#### 4810 Gmunden

Herakhstraße 15 B (Arbeiterkammer)  
Öffnungszeiten: jeden 2. Montag des Monats von 14.00 bis 16.00 Uhr

#### 4840 Vöcklabruck

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

## 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.

## Vorarlberg

### Landessekretariat

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

# Wie ist das eigentlich?



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

## FRAGE

Ich möchte ein Geschäftslokal in einem Altbau anmieten. Eine Bekannte hat mir gesagt, dass ich den Mietzins gleich rügen muss falls dieser zu hoch ist. Stimmt das?

## ANTWORT

Sofern sie schon bisher unternehmerisch tätig waren und es sich daher um kein sogenanntes Gründungsgeschäft handelt, trifft Sie tatsächlich eine Rückgepflicht. Diese Rüge muss spätestens bei der Übergabe des Mietobjektes erfolgen. Wird sie unterlassen, so haben Sie später keine Möglichkeit mehr den Mietzins bei der Schlichtungsstelle oder dem Gericht auf seine Angemessenheit überprüfen zu lassen. Sie sollten daher vor Mietvertragsabschluss unbedingt eine Beratung durch Mietrechtsexperten in Anspruch nehmen.

## FRAGE

Ich habe vor drei Jahren einen auf 5 Jahre befristeten Mietvertrag abgeschlossen. Im Vertrag steht, dass meine Wohnung 31m<sup>2</sup> groß ist. Jetzt habe ich nachgemessen und musste feststellen, dass die Wohnung lediglich 28m<sup>2</sup> groß ist. Was kann ich tun?

## ANTWORT

Wenn sich die Wohnung in einem Altbau befindet und daher das Mietrechtsgesetz anwendbar ist, dass entspricht Ihre Wohnung nicht der Ausstattungskategorie A. Dafür ist nämlich eine Mindestgröße von 30m<sup>2</sup> erforderlich. Eine Mietzinsüberprüfung könnte sich daher für Sie auszahlen. Da es sich um ein befristetes Mietverhältnis handelt habe Sie für einen entsprechenden Antrag Zeit bis 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses. Ziehen Sie vor der vereinbarten Befristungsdauer aus, so beginnt die Frist mit dem Abschieken des Kündigungsschreibens zu laufen.

## FRAGE

Meine Vermieterin verweigert mir die Rückzahlung meiner Kautions wegen einem schadhaft gewordenen Kühlschrank den sie nun erneuern muss. Der Kühlschrank war jedoch bereits bei Einzug uralt und ich sehe nicht ein dass jetzt ich für ein komplett neues Gerät aufkommen muss.

## ANTWORT

Waren tatsächlich außergewöhnliche Abnutzungen in Ihrer Wohnung vorhanden, so darf der Vermieter dafür einen Teil der Kautions einbehalten. Er darf Ihnen jedoch nicht den kompletten Neuwert abziehen, sondern bloß den sogenannten Zeitwert, also den Wert für die Jahre, um die sie die Lebensdauer des Gegenstandes verkürzt haben. In Ihrem Fall kann es sein dass überhaupt kein Zeitwert mehr übrig ist und die Vermieterin daher überhaupt nichts einbehalten darf. Weiters darf nichts von der Kautions abgezogen werden wenn der Schaden durch normales Wohnverhalten aufgetreten ist. Sollte die Vermieterin sich weiterhin weigern die Kautions zur Gänze auszahlen können Sie einen Antrag bei der Schlichtungsstelle einbringen.

NUMMER 4/84  
63. JAHRGANG

# Der Mieter

OFFIZIELLES ORGAN DER  
MIETERVEREINIGUNG



**GEMEINDEMIETER:**  
Info und Stadterneuerungsnachrichten  
**MIETRECHTSGESETZ:**  
Kommt eine Novelle zum  
Mietrechtsgesetz?  
Mietrechte der Kinder  
Neueste Rechtsprechung

**UNIV.-PROF. DR. BARTA:**  
Mietermitbestimmung im Wohnbereich  
**SCHWERPUNKTTHEMA:**  
Wohnen mit Kindern  
Gutes Spielzeug für unsere Kinder  
Sicherheit im Verkehr  
Eine Stadt für Kinder

# Wir sorgen für einen guten Job.



Jetzt  
bewerben auf  
[guterjob.at](https://guterjob.at)



Einfach QR-Code  
scannen und als  
VersicherungsberaterIn  
bewerben.

Ihre Sorgen möchten wir haben.

**WIENER  
STÄDTISCHE**  
VIENNA INSURANCE GROUP