

Mit
den besten
Empfehlungen.

www.otto.at

OTTO
IMMOBILIEN
GRUPPE

REALITÄTEN

Die wöchentliche Kolumne
von Ulla Grünbacher



Ruhezeit

Um das Nachbarschaftsverhältnis ist es hin und wieder nicht allzu gut bestellt. Häufiger Auslöser des Zwists ist Lärm. Für den einen ist Klavierspiele eine angenehme musikalische Unterhaltung, für andere quälender Lärm. Ähnlich verhält es sich mit dem Getrappel von Kinderfüßen, dem Hundegebell und dem Schleudern der Waschmaschine. Bei all dem gilt, dass die Ruhezeiten eingehalten werden müssen und der Lärm nicht ungebührlich sein darf. Auf jeden Fall erlaubt ist, dass Kinder in der Wohnung herumlaufen. Wenn man einen bellenden Hund längere Zeit in der Wohnung allein lässt, riskiert man allerdings eine Strafe. Etwas anders gelagert ist der Fall eines Linzers. Das nächtliche Läuten der Kirchenglocke des Doms stört seinen Schlaf so sehr, dass er eine Untertassungsklage gegen die Pfarre angestrengt hat. Nun soll ein Mediator den Streit schlichten. Der Betroffene argumentierte, dass zwischen 22 und 6 Uhr Früh gezählte 222 Glockenschläge erklingen. Kirchenglocken sind nicht zum ersten Mal Anlass für Diskussionen. In einer Tiroler Kirche wurde das nächtliche Geläut auf Ersuchen von Urlaubern und Hoteliers abgeschafft.

ulla.gruenbacher@kurier.at

Auf der Suche nach der berü

Groß gegen klein, Erdgeschoß gegen fünften Stock, Zentrum gegen Stadtrand: IMMO erklärt,

Ein Altbau in Wien – sehr gepflegt, aber ohne Lift. Im ersten Stock wohnt eine vierköpfige Familie in einer kleinen Wohnung mit zwei Zimmern. Im vierten Stock lebt eine ältere Dame auf über 100 Quadratmeter. Die vielen Stufen machen ihr zu schaffen und von ihren vier Räumen nutzt sie schon lange nur die Hälfte.

Würden die zwei Parteien ihr Domizil tauschen, wäre beiden geholfen. Stimmt der Vermieter zu, ist das auch kein Problem.

EINEN HAKEN gibt es jedoch für die Tauschparteien: Der Vermieter kann den Hauptmietzins auf den aktuellen Richtwert anheben. Dieser ist in jedem Bundesland un-

terschiedlich und liegt in Wien bei derzeit 5,39 Euro pro Quadratmeter. Hat also die Mieterin aus dem vierten Stock einen alten Vertrag mit einem geringen Mietzins, würde sie womöglich für die kleinere Wohnung genauso viel oder mehr zahlen. Dann fragt sich, was schwerer wiegt: Die vielen Treppen oder die höhere Miete? □

MIETWOHNUNG

Sind alle Voraussetzungen erfüllt?

Der Wohnungstausch ist im § 13 des Mietrechtsgesetzes (MRG) geregelt. Zwei Mieter können wechselseitig den Vertrag übernehmen wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- ▶ Es liegen zwei Hauptmietverhältnisse vor, die vor mehr als fünf Jahren abgeschlossen wurden.
- ▶ Beide Wohnungen liegen im selben Gemeindegebiet.
- ▶ Es gibt einen wichtigen sozialen, gesundheitlichen oder beruflichen Grund (z. B.: größere Wohnung für eine kinderreiche Familie).
- ▶ Beide Objekte entsprechen dem angemessenen Wohnbedürfnis des zukünftigen Mieters.
- ▶ Es ist keine gerichtliche Kündigung oder Räumungsklage anhängig.
- ▶ Der Tausch kann dem/den Vermieter/n zugemutet werden.

„Weigert sich der Vermieter, können die Mieter einen Antrag auf Ersetzung der Zustimmung bei der Schlichtungsstelle oder dem Bezirksgericht einbringen“, sagt Barbara Walzl-Sirk vom Mieterschutzverband. „Allerdings hat der Oberste Gerichtshof in einer Entscheidung ausgesprochen, dass die Tauschpartner vorher alle ihnen zumutbaren Möglichkeiten ausschöpfen, also zuerst auf dem Wohnungsmarkt suchen müssen. Seitdem kommt ein Tausch kaum noch vor.“

GEMEINDEWOHNUNG

Sind Sie seit zwei Jahren Hauptmieter?

Die Bewohner der rund 220.000 Gemeindeförderungswohnungen in Wien können ihre Adresse wechseln; wenn sie seit mindestens zwei Jahren Hauptmieter sind. Der Grund ist meist der Wunsch nach mehr oder weniger Wohnfläche. Pro Jahr werden in Wien zwischen 9000 und 10.000 Gemeindeförderungswohnungen neu vergeben. Ein echter Tausch zwischen zwei Mietern ist jedoch selten – im Jahr 2014 gab es davon 170. „Bei einem Wohnungstausch wird kein neuer Mietvertrag abgeschlossen, sondern der Tauschpartner tritt in ein bestehendes Mietrecht ein“, sagt Re-

nate Billeth von *Wiener Wohnen*. „Das bedeutet, dass ein etwaiger noch aufrechter Finanzierungsbeitrag nicht an den ausziehenden Mieter ausgezahlt wird, sondern das Geld auf dem Mietkonto verbleibt. Wir informieren beide Tauschpartner jedoch über die aktuelle Höhe des Finanzierungsbeitrages der jeweiligen Wohnung. Die finanzielle Abgeltung wird von den beiden Mietern auf direktem Wege abgewickelt.“ Die eigenen Wohnungen inserieren und einen geeigneten Tauschpartner suchen kann man über: www.wienerwohnen.at

GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG

Steht im Vertrag ein Präsentationsrecht?

Grundsätzlich gilt der § 13 MRG auch für geförderte Objekte. Ein echter Wohnungstausch im Sinne dieses Paragraphen kommt aber so gut wie nie vor. Mieter einer Genossenschaftswohnung sollten vielmehr einen Blick in ihren Vertrag werfen. Wurde hier ein Präsentationsrecht vereinbart, können sie sich wechselseitig als Nachmieter vorschlagen. Gibt es keine gravierenden Gründe, die dagegen sprechen, wird die gemeinnützige Bauvereinigung nichts dagegen haben. In diesem Fall

kommt es nicht zu einem Tausch, sondern jeweils zu einer Kündigung und einem neuen Vertrag. Ist die Förderung noch nicht ausbezahlt, sind daher die Förderrichtlinien (Einkommensobergrenzen, Nachweis des dringenden Wohnbedürfnisses, etc.) einzuhalten. Natürlich können auch Mieter die kein vertragliches Weitergaberecht haben, bei der Genossenschaft einen entsprechenden Antrag stellen. Ob ein Wohnungswechsel möglich ist, entscheidet der Vorstand.

hmten Win-win-Situation

unter welchen Bedingungen ein Wohnungstausch möglich ist. VON URSULA HORVATH

Mit
den besten
Empfehlungen.

OTTO
IMMOBILIEN
GRUPPE

www.otto.at



Wenn zwei
tauschen wollen...,



müssen sie den
Vermieter fragen