

FORTSETZUNG VON SEITE 11



Die Kraft, die hereinkommt
Feng-Shui

Arzt in der Folge von deutlich entspannteren und gelasseneren Patienten berichten.

Ausgeglichenheit gefragt

Eine Rolle in der fernöstlichen Philosophie spielt auch das Kräftepaar Yin und Yang. Darunter werden zwei gegensätzliche Pole verstanden, die einander bedingen. Sie greifen und fließen ineinander, wie das bekannte Symbol (siehe Bild Seite 1) verdeutlicht. Im Feng-Shui wird darauf geachtet, dass die beiden ausgeglichen sind. Das muss aber nicht immer eine gleiche Verteilung von 50 zu 50 heißen. Denn die Yin-Kräfte werden der Passivität zugeordnet, die des Yang der Aktivität. „Zum Beispiel am Arbeitsplatz wird mehr Yang, im Schlafzimmer mehr Yin sinnvoll sein“, meint Hartweger. Aktivierende Energien sind eher für Tätigkeiten wie Berufsausübung oder Lernen förderlich, Yin-Kräfte unterstützen Erholung, Regeneration und Persönlichkeit. Erstere sammeln sich nach der Lehre in Wänden, Zweite kommen durch Öffnungen wie Fenster und Türen ins Haus.

„Glücksgarantie“ gebe es dabei freilich keine. Racher kommentiert: „Feng-Shui eröffnet nur Möglichkeiten, wie man mit diesen umgeht, ist eine andere Sache.“ So könne man Chancen erhöhen, ob das Ergebnis dann Zufall ist oder nicht, weiß man letztlich nie. Lehmann meint, es gehe ihm vor allem darum, das persönliche Umfeld, das Wohlbefinden und die Kraft der Bewohner zu stärken. Der „ideale Raum“ bleibt auch Wunschvorstellung. Lehmann erläutert: Wir Menschen verändern uns ja auch, sind einmal in dieser, einmal in jener Verfassung. So muss ein Raum auch immer eine gewisse Multifunktionalität haben. Wichtig erscheint mir der Wohlfühlfaktor.“
www.ework.co.at; www.nordlicht.at; www.klassisches-fengshui.at

Heizen. Ist es zu kalt in der Wohnung, zahlt man weniger Miete. Man muss aber dafür sorgen, dass die Heizung nicht einfriert. Die Zuständigkeit für die Therme ist weiterhin ungeklärt.

VON BEATE LAMMER

Wer hat an der Heizung gedreht?

— Kaputte Heizthermen, unzureichende Pumpen oder eingefrorene Heizungsrohre sind ein häufiger Zankapfel zwischen Mietern und Vermietern. Vor allem die Zuständigkeit für die Therme ist noch längst nicht geklärt, laufend gibt es neue Gerichtsurteile. „Die Presse“ hat Experten befragt, was Gesetze und Gerichte zum Thema Heizen sagen.

1 Gibt es eine Mindesttemperatur für Wohnungen?

Gesetzlich ist keine Mindesttemperatur vorgeschrieben. Ist es aber zu kalt in der Wohnung, kann der Mieter einen Teil der Miete (oder im Extremfall die ganze) einbehalten. „Im Allgemeinen sollten Wohnräume am Tag auf 20 Grad und in der Nacht auf 18 Grad beheizt werden können“, stellt Georg Röhnsner, Rechtsanwalt in der Wiener Kanzlei Lambert Eversheds Rechtsanwälte, fest. Kommt man untertags nur auf 18 Grad, kann man die Miete um zehn bis 15 Prozent mindern. Wenn die Wohnung gar nicht beheizbar ist (auch nicht mit einem Heizstrahler), darf man in der kalten Jahreszeit auch bis zu 100 Prozent der Miete einbehalten. Die Beweislast obliegt allerdings dem Mieter, stellt Renate Rechinger, Rechtsanwältin bei Hule Bachmayr-Heyda Nordberg, fest. Die Miete mindern kann man erst ab dem Zeitpunkt, ab dem man dem Vermieter den Mangel mitgeteilt hat. Um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, raten Experten der Arbeiterkammer, dem Vermieter mitzuteilen, dass man die Miete bis zur Behebung des Mangels nur unter Vorbehalt zahle.

2 Muss der Mieter die Wohnung beheizen?

Eine solche Verpflichtung gibt es nicht. Doch müsse der Mieter dafür sorgen, dass kein Schaden auftritt, etwa dadurch, dass Heizungsrohre einfrieren, sagt Röhnsner. Kümmerst er sich darum nachweislich nicht, kann er für etwaige Schäden zur Kasse gebeten wer-



Für warme Zimmer muss der Mieter bezahlen – theoretisch auch für die Wartung der Therme.

[Fotolia/Ingo Bartussek]

den. Eine Verpflichtung zu heizen, damit andere Nachbarn es wärmer haben, gibt es aber nicht. Allerdings könne man im Mietvertrag eine Heizpflicht des Mieters explizit festlegen, berichtet Rechinger.

3 Welche Verpflichtungen hat der Mieter sonst?

Der Mieter muss so heizen, dass Frostschäden an Heizung oder Leitungen und Schimmelbildung vermieden werden. Auch alle Wartungsaufgaben, etwa jene der Therme, obliegen dem Mieter. Kümmerst er sich nie um die Wartung und gehen Geräte dadurch kaputt, muss der Mieter für den Schaden aufkommen. Allerdings nur theoretisch. Der Oberste Gerichtshof habe bei Vertragsformularen Klauseln gekippt, wonach der Mieter die Therme jährlich warten müsse, erzählt Röhnsner. Der Mieter könne lediglich verpflichtet werden, die Therme abhängig von ihrem Alter „im erforderlichen Ausmaß“ warten zu lassen.

4 Was passiert, wenn Mieter die Therme nicht warten?

Wenn die Therme kaputtgeht und der Mieter das nachweislich durch

regelmäßiges Warten hätte verhindern können, kann der Vermieter Schadenersatz verlangen. Doch sei die Beweisbarkeit schwierig, sagt Röhnsner.

Wenn eine zwanzig Jahre alte Therme kaputtgeht, dürfte es für den Vermieter schwer werden nachzuweisen, dass die unregelmäßige Wartung schuld war. Bei einer sieben Jahre alten Therme, die nie gewartet wurde, sind die Chancen besser. In der Praxis wird häufiger darüber gestritten, wer für die neue Therme aufkommen muss.

5 Wer muss die Therme erneuern, wenn sie kaputt ist?

Dazu gibt es zahlreiche einander widersprechende Gerichtsurteile. Laut Mietrechtsgesetz erhält der Mieter, wenn er die Therme erneuert hat, beim Auszug den Zeitwert – das heißt je nach Alter – auf zehn Jahre ersetzt (nach einem Jahr erhält er 90 Prozent seiner Kosten, nach neun Jahren zehn Prozent zurück). Der Vermieter kann ihn allerdings nicht zur Erneuerung der Therme zwingen. Umgekehrt kann auch der Mieter den Vermieter nicht zur Erneuerung der Therme zwingen. Ihm bleibt nur, die Miete zu mindern, wenn es kalt in der Wohnung ist.

6 Wer leistet die Nachzahlung bei einem Mieterwechsel?

Während eine Betriebskostennachzahlung vom neuen Mieter getragen werden muss, ist das bei den Heizkosten nicht der Fall: Denn eine Nachzahlung muss aliquot auf den alten und den neuen Mieter aufgeteilt werden, sagt Röhnsner. Er rät, schon beim Auszug des alten Mieters eine Zwischenabrechnung erstellen zu lassen. Dann sind die Mehrkosten den beiden Mietern eindeutig zuzuordnen und der Streifall leichter zu klären.

7 Was sind die häufigsten Streitfälle beim Heizen?

Neben Streitigkeiten im Zusammenhang mit Wartung und Erhaltung von Heizungsanlagen und Therme wird am häufigsten über die Höhe der Heizkosten gestritten, berichtet Rechinger. Dabei geht es vor allem um Fragen der Aufteilung (welcher Anteil der Kosten von der Nutzfläche der Wohnung und welcher Anteil vom Verbrauch abhängt). Auch über die Frage, wie man heizen und lüften müsse, um Schimmelbildung zu vermeiden, werde häufig gestritten, erzählt Röhnsner.

PEOPLE & BUSINESS

Drei »Immo-Stelldicheins« an einem Abend

Der 20. Oktober hatte es in sich: Drei hochkarätige Immo-Events fanden statt.

An manchen Tagen müsste man sich klonen können, um an allen wichtigen Veranstaltungen teilnehmen zu können. Am 20. Oktober 2011 gab es nämlich gleich drei für die Immobilienwirtschaft spannende Events.

Stadtentwicklungsvisionen

Im Wiener Palais Daun-Kinsky fand auf Einladung von **Elisabeth Della Lucia**, DMV, und ihrem CompEtenCE Circle eine Podiumsdiskussion zum Thema „Stadtentwicklung Wien – Visionen und Umsetzung“ statt. Mit dem Immobilienjournalisten **Walter Senk** diskutierten neben der Gastgeberin noch **Gunter Theuer**, Direktor UniCredit S.p.A.; **Brigitte Jilka**, Stadtbauamtsdirektorin Wien, und **Christoph Stadlhuber**, Geschäftsführer Signa-Holding. Gäste wie zum Beispiel **Stefan Brezovich**,



W. Senk, E. Della Lucia, G. Theuer, B. Jilka, C. Stadlhuber. Foto: DMV

Örag, **Ingrid Fitzek**, BIG, **Martin Lenikus**, Lenikus, **Sabine Ullrich**, IG Projektentwicklung, und **Silvia Wustinger-Renezeder**, SEG, nutzten die Gelegenheit zum Gedankenaustausch.

Zehn-Jahr-Jubiläum

Die online hausverwaltung feierte in der Wiener Residenz Zögernitz ihren zehnten Geburtstag und stellte eine neu entwickelte App zur Datenverwaltung vor. Gastge-



Die online hausverwaltung feierte ihr Jubiläum. Foto: Marc Antonio

ber der Veranstaltung waren **Jürgen Rupprechter**, **Thomas Urbanek** und **Hermann Rauter**.

Unter den rund 300 Gästen tummelten sich zum Beispiel **Gernot Essl**, Palmers AG; **Ernst Kovacs**, Raiffeisen Evolution Projekt Development GmbH, **Gregor Drexler**, CA Immo, **Michael Zöchling**, BAR Immobilien, **Markus Seifert**, Tecto, und **Ewald Stückler**, T.O.C. Ebenfalls angestoßen wurde auf das Fünf-Jahr-



M. Wiltchnigg, N. Eibl, R. Madlencnik, S. Ederer. Foto: RegioPlan

Jubiläum von east real Russland, einem Schwesterunternehmen der online hausverwaltung. Ein großer Teil der Belegschaft unter der Führung von **Albert Kharchenko** war dazu eigens aus Russland angereist und feierte bis in die späten Nachtstunden.

Perspektiven für CEE/SEE

Über die Vergangenheit und Zukunft der Immobilienbranche geht es beim 7. Expertenforum

von RegioPlan im Studio 44 der Österreichischen Lotterien. Mit rund 250 Teilnehmern zählt die Veranstaltung zu den größten CEE-/SEE-Immobilienkonferenzen Österreichs. **Manfred Wiltchnigg**, Immofinanz, **Reinhard Madlencnik**, UniCredit Bank Austria und **Stefan Ederer**, Wifo, diskutierten unter der Moderation von **Jörg F. Bitzer**, EHL Real Estate Group, über das rechtzeitige Erkennen von Überhitzungssignalen und gaben Empfehlungen für ein gutes Krisenmanagement. **Nina Eibl** von RegioPlan Consulting freute sich über das rege Interesse an dem Expertentalk. Im Anschluss gab es Impulsreferate von der Motivforscherin **Sophie Karmasin** und dem Werbeprof **Rudi Kobza**.

PEOPLE & BUSINESS

People & Business ist eine Verlagsreihe der Presse Media GmbH und Co KG.
Koordination: Andrea Bruckner
E-Mail: andrea.bruckner@diepresse.com
Telefon: +43/(0)1/514 14-537