



Professionalität wird belohnt

Beim Mystery-Shopping wurden heuer alle Wiener Makler getestet. Die besten werden ausgezeichnet. VON URSULA HORVATH

Wer sind die besten Makler Wiens? Kommende Woche werden wir es wissen: Denn am 19. Jänner 2010 werden die IMMY-Gewinner gekürt. Bereits zum vierten Mal organisiert die Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder diesen Qualitätspreis für die Wiener Makler.

DOCH WÄHREND bisher nur getestet wurde, wer sich angemeldet hatte, wurden diesmal alle Wiener Makler unter die Lupe genommen. Testkunden überprüften beim Mystery-Shopping die Qualität der schriftlichen Unterlagen, die Reaktionsgeschwindigkeit auf Anfragen und die persönliche Beratung. Stärker als bisher wurde diesmal die Professionalität des Unternehmensauftritts gewertet. Diesmal werden nicht nur die fünf

besten Makler mit dem IMMY ausgezeichnet, sondern auch die Plätze 6 bis 20 vergeben.

DOCH NICHT NUR DIE GEWINNER profitieren. Alle Betriebe erhalten ei-

ne detaillierte Auswertung des Mystery-Shoppings. Außerdem übernimmt die Fachgruppe die Kosten für ein Analyse- und Beratungsgespräch. Denn ein unabhängiges Feedback zur einen Ser-

vicequalität ist eine wertvolle Orientierungshilfe für jedes Unternehmen. Damit Käufer und Verkäufer, Mieter und Vermieter noch besser betreut werden. www.immy.at

WORAN ERKENNT MAN EINEN GUTEN MAKLER?

Oliver Brichard, Obmann der Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Wien und Immy-Jurymitglied, erklärt, worauf Kunden achten sollten:

► **Marktauftritt:** Wenn der Makler sich selbst und sein Büro professionell präsentiert (mit einer userfreundlichen Webseite, professionelle Visitenkarten, etc.), agiert er auch professionell gegenüber Kunden.

► **Aufbereitung des Angebots:** Sind die Unterlagen übersichtlich und vollständig? Weiß der Makler über seine Objekte im Detail Bescheid? Verwendet er verschiedene Vermarktungskanäle und nützt er diese adäquat? Begleitet er seine Kunden bis zum Geschäftsabschluss und bei Bedarf auch danach?

► **Versicherung:** Hat der Makler für unvorhersehbare Gewährleistungsansprüche vorgesorgt und eine Vermö-

gensschadenhaftpflicht-Versicherung abgeschlossen?

► **Mitgliedschaft:** Wer Mitglied bei einer Immobilien-Vereinigung ist, ist zur Einhaltung des Ehrenkodex des Verbands verpflichtet.

► **Gewerbeberechtigung:** Überprüfen Sie im Firmenverzeichnis der WKO (www.wko.at), welche Gewerbeberechtigung der Makler besitzt.

FOTOS: ACCENTE, MARTIN GNEIT

Experten am KURIER-Wohntelefon

DIESE WOCHE:

Udo Weinberger

Weinberger Biletti Immobilienmanagement

Ich bin seit 30 Jahren Mieterin einer Gemeindewohnung. Die Nachbarin über mir ist sehr laut. Gespräche haben nichts gebracht und eine Beschwerde bei Wiener Wohnen auch nicht. Was kann ich tun?

Vor allem bei hellhörigen Wohnungen kommt es öfter vor, dass Geräusche aus den Nachbarwohnungen als sehr störend empfunden werden. Überschreiten diese das Maß der Ortsüblichkeit und beeinträchtigen sie die übliche Nutzung, so können Sie mittels Unterlassungsklage gegen ihre Nachbarin vorgehen. Zu beachten wäre, ob es diesbezüglich Regelungen in der Hausordnung gibt. Wiener Wohnen bietet auch über die Servicestellen der Gebietsbetreuungen, die sich neuerdings Wohnpartner nennen, Unterstützung bei Nachbarschaftsproblemen in Form von Mediationen an.

Ich bin Mieterin einer Genossenschaftswohnung und möchte gerne einen Ofen aufstellen. Angeblich darf ich das nicht, weil es nur einen Not-Kamin gibt. Der Rauchfangkehrer sagt aber, dass es möglich ist. Darf man einen Ofen aufstellen, oder nicht?

Als „Notkamin“ wird im Sprachgebrauch ein Kamin bezeichnet, der aufgrund der Bauordnung für

jede Wohnung bestehen muss, selbst dann, wenn das Haus mit einer zentralen Wärmeversorgungsanlage ausgestattet ist. Ob Sie diesen Kamin für einen Einzelofen verwenden dürfen, ist hinsichtlich aller technischen Fragen mit dem Rauchfangkehrer, in mietrechtlicher Sicht mit der Genossenschaft abzuklären. Sie sind verpflichtet, eine derartige Veränderung der Genossenschaft anzuzeigen. Stimmt die Genossenschaft Ihrem Änderungswunsch zu, oder reagiert sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Anzeige, so dürfen Sie den Ofen installieren. Bei ausdrücklicher Ablehnung innerhalb von zwei Monaten, können Sie die Zustimmung des Vermieters bei Gericht beantragen.

Ich bin Mieterin einer Genossenschaftswohnung und seit Jahren im Streit mit meiner Nachbarin. Jetzt hat sie mich wegen Körperverletzung angezeigt, obwohl ich ihr nie etwas getan habe. Kann das auch ein Kündigungsgrund wegen unleidlichem Verhalten sein?

Bei einer Anzeige wegen Körperverletzung müssen Sie damit rechnen, dass auch ein Strafverfahren bei Gericht gegen Sie eingeleitet wird. Dies sollten Sie keinesfalls unterschätzen, da für den Fall, dass Sie schuldig gesprochen wer-

den, neben der Strafe auch andere Konsequenzen auf Sie zukommen werden. Eine davon wäre, dass die Genossenschaft Ihr Mietverhältnis wegen unleidlichen Verhaltens aufkündigen kann.

Ich bin Eigentümerin einer Wohnung. Ein Eigentümer nutzt seit vielen Jahren einen Teil des allgemeinen Kellers als privates Kellerabteil ohne dafür zu zahlen. Die Verwaltung sagt, sie mischt sich da nicht ein. Müsste der Verwalter tätig werden? Was können wir tun?

Benützt ein Wohnungseigentümer allgemeine Teile der Liegenschaft ohne wirksamer Benützungsvorgang – die wäre eine schriftliche Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer –, so stellt dies eine eigenmächtige Störung dar. In diesem Fall kommt jedem be-

einträchtigten Wohnungseigentümer ein gerichtlich durchsetzbarer Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch zu. Da es sich dabei nicht um Fragen der Verwaltung

Glückliche Menschen sind beliebter!

BUWOG
glücklich wohnen

www.buwog.at

DAS NÄCHSTE MAL AM KURIER-WOHNTELEFON

Barbara Sirk
Wohnrechtsexpertin des
Mieterschutzverbandes

25. 1. 2010
10.00 bis 11.00 Uhr
Tel: 01/52 65 760

der Liegenschaft handelt, ist die Hausverwaltung weder befugt noch berechtigt, einzuschreiten.

Ich bin Eigentümerin einer Wohnung in einer Anlage mit mehreren Stiegen. Jeder Schlüssel sperrt alle Stiegenhaus-Türen. Irgend jemand hat jetzt aber das Schloss bei einer Stiege geändert und alle, die nicht auf dieser Stiege wohnen, haben jetzt keinen Zutritt mehr. Ist das rechtens? Was kann ich tun?

Die Änderung des Sperr-Systems ist eine Maßnahme der Verwaltung der Liegenschaft und kann daher nicht in Eigenmacht durch einzelne Miteigentümer veranlasst werden. Grundsätzlich steht allen Miteigentümern eines Hauses hinsichtlich der allgemeinen Teile der Liegenschaft ein die übrigen nicht einschränkendes Nutzungsrecht zu. Aus Sicherheitsgründen werden dennoch oft Sperr-Systeme verwendet, die dem Einzelnen nur Zutritt zum eigenen Stiegenhaus gewähren. Befinden sich in den anderen Stiegenhäusern allerdings auch Gemeinschaftsräume, die von Ihnen genutzt werden könnten (Waschküche, Sauna) so haben Sie das Recht, den Zutritt zu verlangen.

„Wenn Sie einen Ofen aufstellen wollen, müssen Sie diese Veränderung der Genossenschaft anzeigen.“

