

RECHT UND RICHTIG.

Rechte und Pflichten der Mieter.

Wer die passende Mietwohnung gefunden hat, wohnt dort gerne über viele Jahre oder gar Jahrzehnte. Mit Unterstützung von Rechtsanwalt Mag. Lukas Held gehen wir den grundlegenden Fragen nach: Welche Rechte und Pflichten haben Mieter bei der Benutzung ihrer Mietwohnung? Lassen Sie uns gemeinsam in die Welt des Mietrechts eintauchen!

Herr Mag. Held, viele Mieter wollen ihren Balkon oder ihren mitgemieteten Eigengarten intensiv nutzen und z. B. einen Grill oder ein Trampolin aufstellen oder gar einen Pool, eine kleine Holzhütte usw. aufbauen. Gibt es hier rechtliche Einschränkungen?

Lukas Held: Wenn Mietvertrag und Hausordnung nichts anderes regeln, ist das Aufstellen von Grillern und Sportgeräten grundsätzlich unproblematisch. Diskussionspunkt sind häufig die bei der Benutzung verursachten „Emissionen“, also insbesondere Geruch und Lärm. Unzulässig ist, was das „nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreitet und die ortsübliche Benutzung von benachbarten Wohnungen oder Grundstücken wesentlich beeinträchtigt“ oder gegen verwaltungsrechtliche Vorschriften (z. B. Lärmschutzverordnung) verstößt.

Der „nasse Fleck“ kann unterschiedlichste Ursachen haben. Zunächst gilt: Die Vergrößerung des Schadens muss gestoppt werden.

Bei der Errichtung von Pools und Holzhütten sind auch bautechnische und baurechtliche sowie statische Voraussetzungen vorweg zu prüfen und erforderliche Genehmigungen einzuholen.



Rechtsanwalt Mag. Lukas Held, LL.M.

In den Städten wird es immer wärmer. Ist die Installation und Verwendung von Klimageräten oder Markisen zulässig und was ist dabei rechtlich zu beachten?

Geräte, die bloß im Wohnungsinnen aufgestellt werden, sind unproblematisch. Die Außenmauern der Wohnung, die Fassade und das Dach gehören nicht zum Mietgegenstand. Daher sind Durchbohrungen der Außenwand für Leitungsführungen, Montagen oder Ähnliches an der Fassade nur nach vorangehender Zustimmung des Vermieters und des Hauseigentümers bzw. der Eigentümergemeinschaft zulässig.

Welche Pflichten haben Mieter, wenn sie in ihrer Wohnung oder an Allgemeinflächen einen Wasserschaden entdecken?

Der „nasse Fleck“ kann unterschiedlichste Ursachen haben. Zunächst gilt: Die Vergrößerung des Schadens muss gestoppt werden – also nach Möglichkeit sofort den von der Hausverwaltung empfohlenen Notdienst kontaktieren und den Hauptwasserhahn bzw. den Wohnungszulauf abdrehen!

Je nach Ursache haftet für die Schadensbehebung entweder die Hausversicherung (z. B. bei Rohrbruch) oder der Eigentümer bzw. Mieter jener Wohnung, aus der der Wasserschaden herrührt (z. B. bei mangelhafter Silikonfuge bei der Duschkabine, undichter Waschmaschine, überlaufender Badewanne usw.) bzw. dessen Haushalts- oder Haftpflichtversicherung.

Geschmäcker sind verschieden: Was habe ich als Mieter bei Umbauten und Änderung der Gestaltung der Wohnung in rechtlicher Hinsicht zu beachten?

Die „gewöhnliche Abnutzung“, die durch das bestimmungsgemäße Bewohnen der Wohnung entstanden ist, muss vom Mieter nicht beseitigt oder saniert werden, sondern ist durch den Mietzins abgegolten. Demgemäß besteht die Verpflichtung zum Neuausmalen nur dann, wenn der Mieter extreme Wandfarben aufgebracht oder besonders viele Bohrlöcher verursacht hat. Bauliche Veränderungen, dauerhafte Veränderungen des Fußbodens, die nicht leicht und rückstandsfrei entfernt werden können, bedürfen der vorangehenden Zustimmung des Vermieters. Es empfiehlt sich dringend, bei Einholung dieser Zustimmung des Vermieters mit diesem auch abzuklären, ob die Änderung bei Auszug aus der Wohnung vom Mieter so belassen werden darf oder vom Mieter auf seine Kosten wieder „rückgebaut“ werden muss.

Haustiere sind für viele Menschen ein wichtiger Teil des Lebens. Welche Regeln und Pflichten gelten für Mieter in Bezug auf Haustiere?

Ob der Mieter berechtigt ist, Haustiere zu halten, richtet sich nach Vertragszweck und der Ortsüblichkeit. Der Mieter hat Beeinträchtigungen und Belästigungen sonstiger Bewohner oder Besucher des Hauses jedenfalls zu unterbinden (z. B. langes, regelmäßiges Bellen des Hundes, Verunreinigungen im Stiegenhaus usw.) und haftet für die Beseitigung von Verunreinigungen bzw. eine außergewöhnliche Abnutzung der Wohnung. Ein Verbot jeglicher Tierhaltung im Mietvertrag ist unwirksam, ein partielles Verbot (z. B. Listenhunde, atypisch große Hunde, gefährliche oder giftige Tiere) ist im Einzelfall allenfalls wirksam.

Haben Sie eine generelle Empfehlung für Mieter, die Anschaffungen oder Gestaltungen im obigen Sinne beabsichtigen?

Ich kann nur empfehlen, schon im Vorhinein solche Anschaffungen und Gestaltungen mit dem Vermieter anhand des Mietvertragstextes und der Hausordnung zu besprechen und entsprechende Zusatzvereinbarungen mit dem Vermieter zu treffen bzw. zusätzliche Genehmigungen des Hauseigentümers bzw. der Eigentümergemeinschaft oder von Behörden einzuholen. Dadurch kann das Einvernehmen mit dem Vermieter hergestellt werden und vergebliche Mühen, Kosten und auch Konflikte mit dem Vermieter bzw. mit Mitbewohnern im Haus können schon vorweg vermieden werden. Auf diesem Wege steht einer langfristigen und angenehmen Nutzung der Mietwohnung im Einvernehmen mit dem Vermieter und den anderen Hausbewohnern nichts im Wege.

RA Mag. Lukas Held, LL.M.
(www.hba.at)

BELFOR (●)

BELFOR... Ein Partner für alles. Schnell. Professionell. Zuverlässig.

24-Stunden-Notruf: 0800 22 22 22 www.belfor.at

Wenn kleine und große Katastrophen gewohnte Abläufe unterbrechen, brauchen Sie jemanden, der Ordnung ins Chaos bringt. Einen Partner, auf den Sie sich verlassen können. **Unsere Experten sind rund um die Uhr** für Sie da: für Sofortmaßnahmen, für die Schadensbeurteilung, für die Sanierung oder einfach für anstehende Renovierungen.

BELFOR Austria GmbH
Großmarktstraße 8
1230 Wien
T: +43 1 610 17-0
E: belfor@at.belfor.com

Niederlassungen
Wien 23 | Wien 22 | Wien 10 |
Wien Oberlaa | Wiener Neustadt |
St. Pölten | Graz | Klagenfurt |
Eisenstadt | Salzburg | Pasching