

GdW Beraterin RA Mag. Sigrid R ath gibt Auskunft am Kurier-Wohntelefon.

Ich habe meine Doppelhaushälfte vermietet, der Mieter zieht nun nach elf Jahren aus. Welche Investitionen, die der Mieter getätigt hat, muss ich ablösen? Der Mieter hat zum Beispiel eine Sauna einbauen lassen. Kann ich auch darauf bestehen, dass der Mieter die Sauna abmontiert?

Aufwendungen für die Investitionen des Mieters sind immer dann zu ersetzen, wenn dies vertraglich vereinbart ist oder wenn die Aufwendungen zu einer wesentlichen Verbesserung geführt haben und über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind. Die zu ersetzenden Aufwendungen laut Mietrechtsgesetz sind im Wesentlichen die Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und Sanitäranlagen sowie die dem Stand der Technik entsprechende Ausstattung und Erneuerung einer schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines Warmwasserboilers. Die Sauna ist unter diesen Wortlaut nicht zu subsumieren. Oft finden sich jedoch Vereinbarungen in Mietverträgen, die den Ersatz von Aufwendungen an die Zustimmung des Vermieters knüpfen. Sollte der Vermieter der Errichtung einer Sauna nicht zugestimmt haben, kann er jedenfalls darauf dringen, dass diese entfernt wird.

Ich habe meine Wohnung für fünf Jahre vermietet. Der Mietvertrag läuft nun aus, aber der Mieter möchte noch für drei Monate verlängern. Kann ich den Vertrag für diese kurze Zeit verlängern und wenn ja, wie? Muss die Verlngernng vergebhrt werden?

Befristungen in Mietverträgen sind nur wirksam, wenn diese drei Jahre oder mehr betragen. Eine Verlngernng über diesen Zeitraum hinaus müsste wieder zumindest drei Jahre betragen, um wirksam zu sein. Eine Verlngernng eines Mietvertrages um drei Monate würde zu einem unbefristeten Mietvertrag führen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, einen neuerlichen drei Jahresvertrag abzuschließen und dem Mieter ein früheres Kündigungsrecht einzuräumen. Das hat allerdings den Nachteil, dass der Vermieter für drei Jahre gebunden ist. Eine weitere Möglichkeit wäre der Abschluss eines gerichtlichen Rumungsvergleichs. Wenn eine Verlngernng des Mietvertrags abgeschlossen wird, muss diese auch vergebhrt werden.

In unserem Haus wurde von der Gemeinschaft beschlossen, dass jeder Wohnungseigentümer seine Fenster selbst sanieren muss. Dieser Beschluss der Mehrheit wurde im Protokoll der Eigentümerversammlung festgehalten. Nun haben wir eine neue Hausverwaltung und diese hat einem neuen Wohnungseigentümer die Fenster auf Kosten der Gemeinschaft finanziert. Ist das rechtens?

Eine Vereinbarung, dass jeder Miteigentümer seine Fenster selbst zu zahlen hat, ist nur dann wirksam, wenn diese schriftlich und einstimmig abgeschlossen wurde. Wenn es sich bei dem erwähnten Beschluss um einen Mehrheitsbeschluss handelt, so ist diese Vereinbarung nicht wirksam geworden. Solange kein schriftlicher einstimmiger Beschluss oder eine derartige Vereinbarung vorliegt, dass jeder Wohnungseigentümer für die Erhaltung seiner Fenster selbst aufzukommen hat, fallen die Außenfenster als Teil der Außenhaut in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft. Unter der Voraussetzung, dass keine derartige Vereinbarung vorliegt, hat die neue Verwaltung richtig gehandelt.

Wir sind Besitzer eines Reihenhauses im Wohnungseigentum. Darf man den Garten einzäunen? Wie hoch darf ein Zaun zwischen den Reihenhauses-Gärten sein?

Wenn im Wohnungseigentumsvertrag nichts anderes vereinbart ist oder nichts anderes in einer schriftlichen einstimmigen Vereinbarung verankert ist, darf jeder Miteigentümer auf der ihm zugewiesenen Fläche eine Begrenzung anbringen. Es gibt keine Regelung für die Höhe des Zauns. Es ist aber auf die Bauordnung zu achten, wenn entsprechend hohe Abgrenzungen geplant sind.