

# Experten am KURIER-Wohntelefon

## DIESE WOCHE:

**Georg Röhnsner**

Anwaltskanzlei Lambert Eversheds

In unserem Haus gibt es drei Wohnungseigentümer: einen im Erdgeschoß, einen im ersten Stock und einen im Dachgeschoß. Derzeit wird das Dach repariert und zwei von uns würden gerne an der – an sich in Ordnung befindlichen – Fassade einen 16 Zentimeter starken Vollwärmeschutz anbringen. Der Eigentümer im Erdgeschoß will nicht, weil er kein Geld hat. Brauchen wir für so eine Maßnahme überhaupt die Zustimmung von allen? Wir könnten auch nur den ersten Stock und das Dachgeschoß machen lassen, aber das würde komisch aussehen und wäre wenig sinnvoll. Was sollen wir tun?

Grundsätzlich ist nach der Judikatur eine im Zuge einer Fassadensanierung durchgeführte Anbringung einer üblichen Wärmedämmung als noch in den Bereich der ordentlichen Verwaltung fallend anzusehen. Damit würde eine einfache Mehrheit bei der Abstimmung genügen. Der überstimmte Miteigentümer kann den Beschluss allerdings gerichtlich anfechten. Solange das Verfahren anhängig ist, darf der Beschluss nicht umgesetzt werden. Damit sind wir bereits beim Hauptproblem: dem Zeitfaktor. Da derartige Verfahren üblicherweise mindestens ein bis zwei Jahre lang dauern, wäre eine rasche Durchführung der Arbeiten undenkbar. Dazu kommt noch, dass in Ihrem Fall (weil die Fassade an sich nicht sanierungsbedürftig ist und der geplante Wärmeschutz sehr stark ist) eventuell auch argumentiert werden könnte, dass doch Einstimmigkeit erforderlich ist. Versuchen Sie daher, sich nach Möglichkeit mit dem

ritten Eigentümer zu einigen. Es könnte eventuell eine langfristige Ratenzahlung vereinbart werden. Die Anbringung der Dämmung nur an einem Teil der Fassade wäre nur dann möglich, wenn der dritte Eigentümer dem ausdrücklich zustimmt.

Ich besitze eine Wohnung, um deren Vermietung sich ein von mir bevollmächtigter Bekannter kümmert. Der hat sich mit einer Interessentin auf Folgendes geeinigt: Sie bekommt den Schlüssel schon jetzt, malt dafür aus und zahlt für den Oktober nur die Betriebskosten. Ab November soll sie dann die volle Miete zahlen. Sie hat von 1000 Euro Kautions 300 Euro angezahlt und sollte die restlichen 700 Euro und die Betriebskosten bis 10. Oktober zahlen. Das hat sie nicht getan und malt auch nicht aus. Den

schriftlichen Mietvertrag hat sie bis jetzt nicht unterschrieben. Ich will sie nicht mehr in der Wohnung haben, weil ich von ihrer ehemaligen Vermieterin nichts Gutes über sie gehört habe. Sie behauptet aber, dass sie einen mündlichen Mietvertrag hat. Jedenfalls will sie nicht mehr ausziehen, zahlt aber auch nicht. Was soll ich tun?

So wie Sie den Fall schildern, ist wohl wirklich ein mündlicher Mietvertrag zustande gekommen. Setzen Sie schriftlich eine Nachfrist zur Zahlung des offenen Kautionsbetrages und der Betriebskosten sowie der Unterfertigung des schriftlichen Mietvertrages. Vor dem 1. November schreiben Sie ihr den Mietzins für November vor, mahnen ihn am 3. November unter Setzung einer kurzen Nachfrist und unter Androhung der Räumungsklage ein. Bringen Sie nach (ergebnislosem) Ablauf der Nachfrist sofort die Räumungsklage ein.

Ich bin Eigentümerin einer Wohnung in einem Haus aus den 60er-Jahren. Wir würden gerne die Fenster tauschen und die Fassade sanieren. Es gab darüber vor einem Jahr auch schon einen Beschluss. Jetzt ist eine Eigentümerin gestorben und die Erben wollen die Wohnung verkaufen.

Natürlich wollen die Erben jetzt nicht mitzahlen. Was ist jetzt zu tun? Müs-sen wir warten bis es einen neuen Eigentümer gibt oder noch einmal abstimmen?

Wenn ein gültiger Beschluss zustande gekommen ist, gilt dieser auch weiterhin. Die Erben und sonstige Rechtsnachfolger sind daran gebunden, solange kein neuer, abweichender, Beschluss gefasst wird.

Ich bin seit Jahren Mieterin einer Wohnung. Jetzt sollen wir plötzlich unterschreiben, dass wir dafür sind, dass eine Sturmschaden- und Glasbruchversicherung abgeschlossen wird. Ist das üblich? Die Versicherung würde 600 Euro pro Jahr für das ganze Haus kosten, wir sind



**DAS NÄCHSTE MAL AM KURIER WOHN-TELEFON**

**Christian Boschek**

Wohnrechtsexperte  
der Arbeiterkammer

**27.10.2008**

**10.00 bis 11.00 Uhr**

**Tel: 01/52 65 760**

etwa 40 Mieter. Sollen wir hier zustimmen oder nicht?

Glasbruch- und Sturmschaden-Versicherungen dürfen vom Vermieter nur dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn die Mehrheit der Mieter zustimmt. Daher offenbar jetzt diese Abstimmung. Ob Sie zustimmen oder nicht, müssen Sie selbst entscheiden – an eine von Ihrer Meinung abweichende Mehrheitsentscheidung sind Sie aber gebunden. Grundsätzlich erscheint mir eine Glasbruch- und Sturmschaden-Versicherung um 15 Euro pro Jahr und Wohnung als durchaus überlegenswert.

Ich bin Mieterin einer Kategorie-C-Wohnung in einem Altbau. Wir haben mit dem Einverständnis der Eigentümer die Wohnungseingangstür in Richtung Gang versetzt und jetzt um drei Quadratmeter mehr Wohnfläche. Die Verwaltung sagt, dass wir für diese neue Fläche den Mietzinssatz für einen Lagerraum zahlen müssen. Das wäre aber viel mehr als die Kategorie-C-Miete. Kann das stimmen?

Wenn es keine vertragliche Vereinbarung über die Höhe des zusätzlichen Mietzinses gibt, würde ich den gleichen Quadratmeterpreis wie für den Rest der Wohnung ansetzen. Für die Annahme eines Mietzinses für „Lagerflächen“ sehe ich keine Rechtsgrundlage. Natürlich erhöht sich aber auch Ihr Betriebskostenschlüssel entsprechend.

