

Gute
Beratung ist
unersetzlich.

OTTO
IMMOBILIEN
GRUPPE

www.otto.at

Von bunten Wänden, neuen Böden

Ist ein Umbau erlaubt? IMMO erklärt, was man in der Wohnung verändern darf und wofür man

WEG ZUR VERÄNDERUNG

► Mieter müssen – am besten mit einem eingeschriebenen Brief – um Erlaubnis fragen, wenn sie wesentliche Veränderungen oder Verbesserungen in der Wohnung durchführen wollen. Bei unwesentlichen Veränderungen wie Ausmalen muss man den Vermieter nicht informieren.

► Lehnt der Vermieter die ihm angezeigte Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten ab, gilt sein Schweigen als Zustimmung.

► Wenn der Vermieter die geplanten Maßnahmen ablehnt, können Mieter (deren Wohnung dem Mietrechtsgesetz unterliegt) den Fall überprüfen lassen. Unter bestimmten Voraussetzungen darf der Vermieter seine Einwilligung nämlich gar nicht verweigern. Tut er dies doch, kann der Mieter die Zustimmung erzwingen, indem er einen Antrag auf Durchführung der geplanten Maßnahmen bei der Schlichtungsstelle oder dem zuständigen Bezirksgericht einbringt.

► Der Vermieter muss den Veränderungen zustimmen, wenn:

- die Änderung dem Stand der Technik entspricht;
- die Änderung verkehrstüblich ist und einem wichtigen Interesse des Mieters dient (das ist vor allem bei der Errichtung oder Umgestaltung von Versorgungsleitungen und Sanitäranlagen der Fall, ebenso bei Energiesparmaßnahmen, öffentlich geförderten Maßnahmen, üblichen Antennen für Hörfunk und Fernsehen);
- die einwandfreie Ausführung gewährleistet ist;
- der Mieter die Kosten trägt;
- keine Schädigung des Hauses, keine Beeinträchtigung der Interessen des Vermieters oder der übrigen Hausbewohner zu erwarten ist.



Das Wohnzimmer soll endlich einen neuen Anstrich bekommen. Im Vorzimmer wollte man schon längst ein paar Bilder aufhängen, und aus dem großen Arbeitsraum sollen zwei kleine Kinderzimmer werden. Doch darf man diese Veränderungen überhaupt durchführen?

Bei Wohnungen, die dem Mietrechtsgesetz (MRG) zur Gänze unterliegen (im Wesentlichen sind das Altbauten, die vor 1945 erbaut wurden), gilt: Unwesentliche Änderungen sind erlaubt, über wesentliche Änderungen muss man den Vermieter vorher informieren.

„Spannend ist natürlich die praktische Umsetzung dieser recht

unbestimmten Gesetzesformulierungen“, sagt Georg Röhnsner, Rechtsanwalt und Partner der Kanzlei Lambert Eversheds. „Es stellt sich zum Beispiel oft die Frage, wo die wesentlichen Änderungen

Ausmalen und Nägel einschlagen sind erlaubt.

beginnen.“ Als unwesentlich gelten auf jeden Fall das Ausmalen in üblichen und dezenten Farben, das Einschlagen von Nägeln zum Aufhängen von Bildern und das Bohren von Löchern zum Befestigen von Möbeln an der Wand.

WER DEN ALTEN Parkett-Boden durch einen Spannteppich erset-

zen will, muss den Vermieter um Erlaubnis fragen. Auch beim Einbau von Kunststoff-Fenstern statt der alten Holz-Kasten-Fenster oder beim Einbau einer Sicherheitstür muss man zuerst den Eigentümer verständigen.

„Wird der Vermieter nicht informiert, kann das erhebliche Rechtsfolgen nach sich ziehen – beginnend mit Besitzstörungsklagen, Klagen auf Unterlassung und Wiederherstellung bis hin zur Kündigung des Mietvertrages“, warnt Röhnsner.

Man muss den Vermieter also auf jeden Fall fragen. Maßnahmen, die den Standard der Wohnung anheben, muss er aber in der Regel akzeptieren. Manchmal kann der Mieter Verbesserungsmaßnahmen auch gegen den Willen des

en und verglasten Balkonen

die Erlaubnis des Vermieters oder der anderen Eigentümer braucht. VON URSULA HORVATH

Gute
Beratung ist
unersetzlich.

OTTO
IMMOBILIEN
GRUPPE

www.otto.at



Vermieters durchsetzen (siehe Kasten links).

Ein wenig anders ist die Situation, wenn für die Wohnung das MRG nicht oder nur teilweise gilt. Das ist bei freifinanzierten Neubauten und bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall. „Hier kommt es vor allem darauf an, was im Mietvertrag geregelt wurde“, erklärt Röhnsner. „Im Zweifel gilt hier: Lieber vorher den Vermieter fragen, als nachher vor Gericht darüber streiten.“

AUCH WOHNUNGSEIGENTÜMER müssen manchmal um Erlaubnis fragen – und zwar die anderen Eigentümer. Als erstes sollte man jedoch einen Blick in den Wohnungseigentums-Vertrag werfen. „Was dort geregelt ist, gilt jedenfalls“, so Röhnsner. „Gibt es keine Regelun-

nicht berührt und auch sonst keine nachteiligen Folgen auf die übrigen Miteigentümer hat.“

KRITISCH SIND Änderungen der Außenfenster oder der Wohnungseingangstür, die Verglasung von Balkon oder Loggia, der Anbau eines Wintergartens, die Verbindung von

zwei Wohnungen, der Eingriff in die Statik des Hauses durch das Entfernen tragender Wände und das Einbeziehen von allgemeinen Teilen des Hauses in die Wohnung. In diesen Fällen muss man zuerst die Zustimmung der übrigen Miteigentümer einholen. Stimmen nicht alle Eigentümer zu, kann das Bezirksgericht in manchen Fällen die Zustimmung ersetzen.

Eigenmächtige Veränderungen sorgen nicht nur für schlechte Stimmung innerhalb der Miteigentümer-Gemeinschaft, sie können auch teuer werden. Zum Beispiel, wenn ein Miteigentümer auf Unterlassung oder Entfernung klagt. Röhnsner kennt viele solcher Fälle aus der Kanzlei: „Ein Wohnungseigentümer legt zwei Woh-

nungen zusammen und bezieht auch den Gang davor in die neue Wohnung mit ein, ohne die anderen zu fragen. Ein anderer Eigentümer klagt auf Rückgängigmachung und gewinnt durch alle In-

Änderungen an der Fassade müssen alle zustimmen.

stanzen – obwohl das betreffende Gang-Stück tatsächlich nur zu diesen beiden Wohnungen führt und von keinen anderen Miteigentümern gebraucht wird.“

Sogar die bauliche Verbindung von zwei übereinander gelegenen Wohnungen durch eine interne Wendeltreppe wurde schon einmal von einem anderen Miteigentümer erfolgreich verhindert. Sein Argument: Mit der Treppe würde ein allgemeiner Teil der Liegenschaft – nämlich die Decke zwischen den beiden Wohnungen – durchbrochen.

Wer Umbaumaßnahmen nicht für viel Geld rückgängig machen will, sollte sich im Vorfeld absichern. Das Projekt Wohnzimmer ausmalen kann man aber ruhig sofort angehen. □

