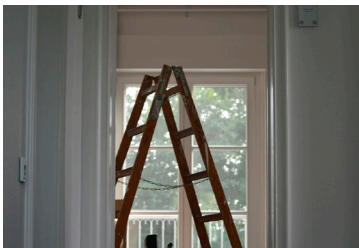


Umbauarbeiten bei Mietwohnungen

Bevor eine Mieterin oder ein Mieter die Mietwohnung umbauen darf, muss geprüft werden, ob diese dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegt oder nicht. Außerdem hängt es davon ab, ob es sich bei den geplanten Maßnahmen um wesentliche oder unwesentliche Veränderungen handelt. Die Mieterin oder der Mieter darf die Wohnung zwar nach eigenen Vorstellungen einrichten und gestalten. Für unwesentliche Änderungen, wie das Streichen der Wände, das Verlegen von Teppichen, Fußböden oder Fliesen, wird in der Regel keine Erlaubnis von Seite der Vermieterin oder des Vermieters benötigt. Wesentliche Änderungen erfordern jedoch zwingend die Einwilligung der Vermieterin oder des Vermieters. Der Abriss oder das Versetzen von Wänden, der Einbau neuer Türen oder Fenster sowie zusätzliche sanitäre Anlagen ohne Genehmigung durch die Eigentümerin oder den Eigentümer der Mietwohnung können sonst zu Besitzstörungs- oder Unterlassungsklagen führen. Sie haben Fragen zum Umbau Ihrer Mietwohnung? Dann sprechen Sie am besten mit einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt.



Mieter müssen beim Umbau auf das Mietrecht achten.

Foto: pixabay

Achtung bei Umbauarbeiten

Bevor Mieter zum Werkzeug greifen, gibt es einiges zu beachten.

Die Bezirksblätter haben den Rechtsexperten der Tiroler Rechtsanwaltskammer, RA Harald Lajlar um Aufklärung gebeten.

BEZIRKSBLÄTTER: Veränderungen des Mietgegenstandes führen zu vielen Fragen: Was ist (ohne Zustimmung der Vermieterseite) zulässig?

HARALD LAJLAR: Wenn Mieterinnen oder Mieter das Innere ihres Mietobjekts (also nicht: tragende Wände, Gemeinschaftsanlagen, Fassade) auf eigene Kosten umbauen, stellt sich nicht nur die Frage des Kostenersatzes. Zuvor ist auch abzuklären, ob solche Veränderungen der Zustimmung der Vermieterseite bedürfen.

Grobe Grundregel

Die Antwort auf jede Frage im Mietrecht beginnt - leider - mit der Gegenfrage: Unterliegt das Mietverhältnis dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes? Schon die Beantwortung dieser Vorfrage birgt oft Tücken. Als (sehr) grobe Grundregel gilt: Mietobjekte in Gebäuden, die vor 1953 errichtet wurden und mehr als zwei Objekte umfassen, sind vom Vollenwendungsbereich erfasst. Auf Mietverträge über „jüngere“ Wohnungen ist das Mietrechtsgesetz im Wesentlichen betreffend Kautions, Boiler, Befristung und Kündigungsschutz anzuwenden.

Unwesentliche Maßnahmen

Für unwesentlichen Maßnahmen benötigen Sie keine Zustimmung

(zB Wände/Türen streichen, tapezieren, Türen aushängen und zwischenlagern, Holzböden schleifen und einlassen).

Veränderung der Substanz

Wesentliche Veränderungen betreffen die Substanz des Mietobjekts und können nur mit einem „gewissen“ Aufwand rückgängig gemacht werden. Diese sind der Vermieterseite im Vollenwendungsbereich vorab anzuzeigen und gelten als genehmigt, wenn nicht binnen zweier Monate widersprochen wird. Die Zustimmung kann grundsätzlich auch davon abhängig gemacht, dass der ursprüngliche Zustand bei Mietvertragsende wiederhergestellt wird (zB bei Änderung des Bodenbelages, Versetzen einer Wand oder Einbau eines zweiten Bads). Ist die Zustimmung der Vermieterseite nötig, wird sie aber nicht erteilt, kann sie uU durch ein Gericht ersetzt werden. Um Nachteile zu vermeiden, sollten zustimmungspflichtige Änderungen, denen widersprochen wurde, nicht ohne Gerichtsentscheidung umgesetzt werden!

Ausnahmen

Das Mietrechtsgesetz kennt aber auch Ausnahmen, in denen die Vermieterseite weder widersprechen noch eine Wiederherstellung verlangen kann. Solche „privilegierte Arbeiten“ sind z. B. Umgestaltung von Versorgungsleitungen sowie der Umbau oder die Errichtung des Bads/WCs.



RA Mag. Harald Lajlar informiert über das Mietrecht.

Foto: Lajlar

Ersatz von Umbaukosten

Der Ersatz von Umbaukosten erfordert im Vollenwendungsbereich, dass weniger als zwanzig Jahre vor dem Mietvertragsende eine wesentliche Verbesserung erfolgt ist, die objektiv gesehen über das Mietvertragsende hinaus nützlich ist. Außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG gilt betreffend Zulässigkeit einer baulichen Maßnahme, Wiederherstellungspflicht und Kostenersatz das im Mietvertrag rechtswirksam vereinbarte. Zudem können anlassbezogen konkrete Vereinbarungen der Mieter- und Vermieterseite getroffen werden.

Beratung

Leider gibt es im Mietrecht kaum einfache Antworten, viele Antworten gibt erst das Gericht. Von daher sollten Sie, wenn Sie sich auf diesem Rechtsgebiet bewegen, jedenfalls anwaltliche Beratung in Anspruch nehmen!

Lieber
Mustervertrag,
du eignest dich ausgezeichnet.
Als Futter für den Reißwolf.



Meine Anwältin lässt grüßen.

Finden Sie Ihre unter www.tiroler-rak.at

DIE TIROLER
RECHTSANWÄLTE