

Thema: Julia Fritz

Autor: k.A.

PHH
RECHTSANWÄLTE

service

BAULICHER EINGRIFF

Welcher Zustimmung bedarf es für den Bau eines Wintergartens?

Ich will auf der Terrasse meiner Eigentumswohnung einen Wintergarten errichten. Brauche ich die Zustimmung der anderen Eigentümer? Auch die Zustimmung der Eigentümer, die nur einen Stellplatz in der Garage haben? Erfordert der Wintergarten-Bau ein neues Nutzwertgutachten?

Julia Fritz: Der geplante Bau eines Wintergartens auf der Terrasse einer Eigentumswohnung stellt eine wesentliche Veränderung im Sinn des Wohnungseigentumsgesetzes dar. Da ein Wintergarten in allgemeine Teile der Liegenschaft eingreift – etwa durch die Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds, bauliche Eingriffe oder Auswirkungen auf Belichtung und Statik – ist dafür die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich. Das gilt auch für Personen, die ausschließlich über einen Stellplatz in der Tiefgarage verfügen, da auch sie Wohnungseigentümer sind und bei Maßnahmen, die allgemeine Teile betreffen, zustimmen müssen. Ein neues oder ergänzendes Nutzwertgutachten ist notwendig, wenn durch den Wintergarten zusätzliche Nutzfläche entsteht oder die Maßnahme zu einer wesentlichen Änderung der Nutzwerte führt.

DULDUNGSPFLICHT

Muss ich für den Lifteinbau einen Teil der Wohnung abtreten?

Wir sind Hauptmieter in einer Altbauwohnung. Der neue Hausbesitzer baut das Dachgeschoß aus und will dazu einen Lift errichten. Da ein Außenaufzug zu kostspielig für ihn wäre, will er diesen im Inneren des Hauses errichten lassen. Dazu will er einen Teil unserer Wohnung in Anspruch nehmen: Bad und WC sowie einen Teil des Wohnzimmers. Mit dem Fall hat sich nun bereits das Bezirksgericht beschäftigt, angeblich liegt mittlerweile ein Bescheid vor, dass wir diesen Eingriff dulden müssen. Uns wurde dieser Bescheid allerdings noch nicht zugestellt. Wie gehen wir weiter vor, wenn wir den Bescheid haben? Müssen wir den Eingriff in unser Wohnrecht dulden? Und was steht uns im Gegenzug dafür zu?

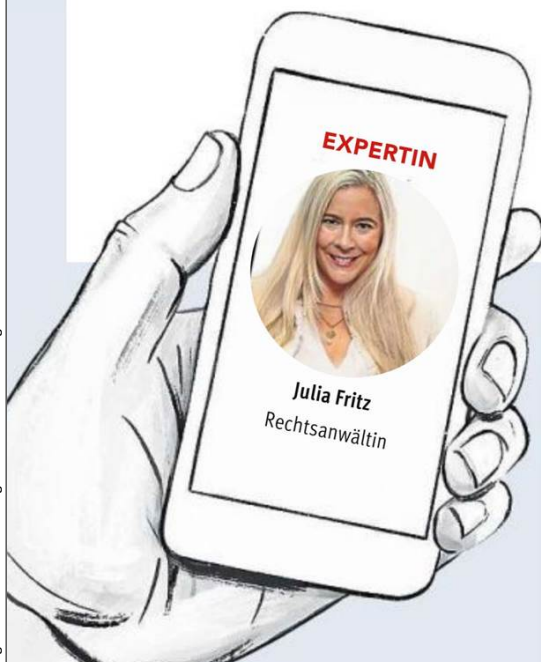
Julia Fritz: Zunächst ist entscheidend, ob bereits ein gerichtlicher Beschluss vorliegt. In vielen Fällen entscheidet das Bezirksgericht darüber, ob ein Mieter bauliche Maßnahmen – etwa zur Herstellung eines Liftes – dulden muss. Eine Duldungspflicht besteht jedoch erst dann, wenn der Beschluss tatsächlich rechtskräftig geworden ist. Bis dahin gilt: Wer den Beschluss noch

nicht zugestellt bekommen hat, kann ihn auch nicht bekämpfen. Erst mit der Zustellung beginnt die Frist für ein Rechtsmittel zu laufen. Gegen Entscheidungen des Bezirksgerichts steht Mietern in der Regel der Rekurs offen. Wird ein solcher Rekurs rechtzeitig eingebracht, hat dies eine aufschiebende Wirkung. Das bedeutet, dass während des laufenden Verfahrens keine Duldungspflicht besteht.

Der Eigentümer kann daher vorerst keine Bauarbeiten in der betroffenen Wohnung durchführen. Erst wenn der Beschluss rechtskräftig wird – also entweder kein Rechtsmittel erhoben wird oder der Rekurs erfolglos bleibt –, tritt die Duldungspflicht tatsächlich ein. Dann müssen Mieter den Eingriff hinnehmen, auch wenn er erheblich erscheint. Für die Dauer der Bauarbeiten steht einem Mieter aber jedenfalls das Recht zu, den Mietzins zu mindern. Bei dauerhaften Verlust von Wohnquadratmetern ist zudem die Miete für die Zukunft entsprechend anzupassen.

**NÄCHSTER
TERMIN**
15. Dezember 10 bis 11 Uhr
05 9030 22337
Barbara Walz-Sirk
Mieterschutzverband

FOTOS: PHH RECHTSANWÄLT:INNEN GMBH; PETERSCHREIBER.MEDIA/ISTOCKPHOTO.COM;



Wohntelefon

Am IMMO-Wohntelefon beantworten Experten jeden zweiten Montag von 10 bis 11 Uhr Leserfragen zu Miete, Eigentum, Recht und Nachbarschaft. Diesmal: Julia Fritz, Rechtsanwältin von PHH Rechtsanwälte.

Thema: Julia Fritz

Autor: k.A.

PHH
RECHTSANWÄLTE

KAUTION

Ein Paar zieht aus: An wen muss die Kautionsauszahlung gehen?



Die Kautionsauszahlung dient zur Sicherstellung von Beschädigungen am Mietobjekt, üblicherweise beträgt sie drei Bruttomonatsmieten.

Wir vermieten eine Wohnung an ein Ehepaar, das sich scheiden lässt und das Mietverhältnis fristgerecht beendet. Die Kautionsauszahlung wurde ursprünglich vollständig vom Konto des Mannes überwiesen, nun fordert jedoch die Frau, dass die Hälfte der Kautionsauszahlung direkt an sie ausbezahlt wird. Der Mann wiederum verlangt die gesamte Rückzahlung auf sein Konto. Da beide Mieter Vertragspartner sind und wir nicht wissen, wer die Kautionsauszahlung tatsächlich getragen hat, wollen wir uns nicht in den Streit einmischen. Auf welches Konto müssen wir die Kautionsauszahlung rechtlich korrekt zurückzahlen: auf das ursprüngliche Konto des Mannes oder anteilig je zur Hälfte an beide Mieter?

Julia Fritz: Im Mietrecht gilt: Vertragspartner des Vermieters sind jene Personen, die den Mietvertrag unterschrieben haben. In Ihrem Fall sind das beide Ehepartner gemeinsam. Damit schuldet der Vermieter

die Rückzahlung der Kautionsauszahlung nicht einer einzelnen Person, sondern beiden zusammen. Für den Vermieter spielt es keine Rolle, wer die Kautionsauszahlung ursprünglich überwiesen hat oder wie die internen finanziellen Verhältnisse des Ehepaares aussehen. Diese Fragen betreffen ausschließlich das Verhältnis zwischen den (künftigen) Ex-Partnern.

Rechtlich am sichersten ist daher eine Rückzahlung an beide Mieter, indem der Betrag

je zur Hälfte auf die beiden bekannten Konten überwiesen wird. Damit erfüllt der Vermieter seine Verpflichtung korrekt, ohne in die privaten Auseinandersetzungen hineingezogen zu werden.

Eine Rücküberweisung ausschließlich auf das Konto des Mannes ist zwar nachvollziehbar, birgt aber ein erhebliches Risiko: Sollte die Frau ihren Anteil später vom Vermieter verlangen, könnten dieser erneut zahlen müssen.

„Vertragspartner des Vermieters sind jene Personen, die den Mietvertrag unterschrieben haben. In Ihrem Fall sind das beide Ehepartner gemeinsam.“

Julia Fritz