

Thema: Julia Fritz

Autor: k.A.



**WOHNBERATUNG**

# Ändert sich der Mietvertrag, wenn das Haus verkauft wird?

Wissen erwerben,  
Vertrauen gewinnen.

**ovi** Immobilien Akademie

[www.immobiliienakademie.at](http://www.immobiliienakademie.at)

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon. Schicken Sie diese bitte an: immo@kurier.at  
**Diesmal: Julia Fitz** – Rechtsanwältin

**MIETVERTRAG**

**Ich bin Mieterin, mein Vertrag ist unbefristet. Das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, soll nun verkauft werden. Was passiert mit meinem Vertrag?**

Bei zweiseitigen Verträgen, also auch bei Mietverträgen, ist es prinzipiell nicht möglich, dass ein Vertragspartner – Vermieter oder Mieter – ohne Zustimmung des anderen Vertragspartners seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an einen Dritten abtritt bzw. weitergibt. Im Bereich des Kündigungsschutzes, bei gänzlicher oder auch nur teilweiser Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes (MRG), gibt es allerdings Ausnahmen. Verkauf der Vermieter die Liegenschaft (samt Gebäude), tritt der Käufer nach dem MRG auf Vermieterseite in alle bestehenden Mietverträge ein, der Käufer wird zum neuen Vermieter aller Mieter. Für die Mieter ändert sich durch den Eigentümerwechsel nichts, ihre Mietverträge gelten unverändert weiter. Der neue Vermieter kann daher aufgrund des Eigentümerwechsels keinen Mietvertrag kündigen oder den Zins erhöhen.

**KOSTENERSATZ**

**Ich habe die Gemeindewohnung meiner Mutter, die in ein Pensionistenheim zog, mit rund 70 bis 80 Jahre alten Fenstern übernommen. Zwei Jahre später ließ ich mir,**



**obwohl ich schon wusste, dass irgendwann in der gesamten Wohnanlage die Fenster getauscht werden, meine Fenster austauschen. Einige Jahre später wurden alle anderen Fenster im Haus im Auftrag der Verwaltung ausgetauscht. Kann ich einen Kostenersatz verlangen?** Die Fenster sind Teil der Außenhaut und daher von der Eigentümergemeinschaft zu erhalten. Sollte es sich um doppelte Fenster handeln, ist das Innenfenster vom Eigentümer zu erhalten, das Außenfenster ist Teil der Außenhaut. Die Eigentümergemeinschaft hat für die notwendige Erhaltung des Fensters aufzukommen. Das inkludiert die Kosten der Reparatur und Instandhaltung, sowie eines Austausches, wenn eine Reparatur nicht mehr

möglich oder wirtschaftlich unsinnig ist. Eine davon abweichende Vereinbarung kann getroffen werden, dazu ist eine schriftliche Vereinbarung sämtlicher Mit-eigentümer notwendig. Eigentümer, die Fenster auf eigene Kosten getauscht haben, können Kostenersatz fordern. Um einen bereicherungsrechtlichen Anspruch handelt, kann er 30 Jahre geltend gemacht werden.

**ERHALTUNG**

**Ich bin Eigentümerin im Dachgeschoß mit Terrasse. Der Bodenbelag ist brüchig geworden, viele Platten sind gesprungen. Die Verwaltung erneuert den Belag und hat Kostenvorschläge eingeholt. Die dabei vorgesehenen Platten sind deutlich günstiger als jene, die beim**

**Ankauf der Wohnung vorhanden waren. Kann ich verlangen, dass sie dieselbe Qualität haben?**

Der Terrassenbelag ist – sofern es keine explizit anders lautende Vereinbarung im Wohnungseigentumsvertrag gibt – Teil der Außenhaut und daher von der Eigentümergemeinschaft zu erhalten. Ist ein Verwalter bestellt, ist dieser zur Vertretung beauftragt. Bei der Durchführung der Arbeiten ist zwischen laufenden Erhaltungsarbeiten und jenen, die nicht jedes Jahr wiederkehren, zu unterscheiden. Bei Letzteren ist der Verwalter verpflichtet, zumindest 3 Angebote einzuholen. Bei Austauscharbeiten müssen die Tauschobjekte zumindest dieselbe Qualität aufweisen und dem Stand der Technik entsprechen.

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag

WORTANZEIGEN Telefon: 05 17 27-23000, Fax: -23010, eMail: [wortanzeigen@kurieranzeigen.at](mailto:wortanzeigen@kurieranzeigen.at) IMPRESSUM Herausgeber: Kurier Zeitungsverlag und Druckerei GmbH  
Chefredakteurin: Dr. Martina Salomon Leitung: Mag. Sandra Baiert Redaktion: Mag. Ulla Grünbacher (Stv.), Julia Beirer MA, Mag. Claudia Elmer Layout: KURIER-Produktion Kontakt: Immo-Kurier, Leopold-Ungar-Platz 1, 1190 Wien, Tel. 05 90 30-22839, immo@kurier.at Medieninhaber: KURIER Zeitungsverlag und Druckerei Ges.m.b.H., Leopold-Ungar-Platz 1, 1190 Wien