

Thema: Julia Fritz

Autor: Julia Fritz

PHH
RECHTSANWÄLTE

 **WOHNBERATUNG**

Wissen erwerben,
Vertrauen gewinnen.

 **övi Immobilien Akademie**

www.immobiliienakademie.at

Sind Vermieter verpflichtet, defekte Geräte zu ersetzen?

Experten beantworten Ihre Leserfragen, schicken Sie Ihre Fragen an immo@kurier.at, die Antworten lesen Sie dann hier. **Diesmal: Julia Fritz** - Rechtsanwältin



„Den Vermieter trifft keine Verpflichtung zum Kauf eines neuen Geräts, wenn keine darauf Bezug nehmende Regelung im Mietvertrag steht.“ Julia Fritz

KURIERMONTAGE: JÄNNER, LEFF MANGIONE, FRANZ GRÜBER

HAUSORDNUNG

Wir sind Mieter in einem Haus mit Radkeller. In der Hausordnung steht, dass pro Wohnung je zwei Räder in den Keller gestellt werden dürfen, da der Platz sonst nicht ausreicht. Leider halten sich nicht alle Mieter daran und unsere Räder haben keinen Platz. Was können wir tun?

Man muss immer unterscheiden, ob die Hausordnung zum Bestandteil des Mietvertrages wurde oder ob diese als allgemeiner Aushang (im Stiegenhaus) vorliegt. Wenn diese Bestandteil des Mietvertrages wurde, dann würde der Mieter, der sich nicht an die darin geregelten Bestimmungen hält, vertragsbrüchig und müsste allenfalls mit einer Kündigung des Mietvertrages rechnen. Darauf hat ein anderer Mieter jedoch nur mittelbar Einfluss. Wenn die Hausordnung jedoch nur als allgemeiner Aushang Gültigkeit hat, dann kann diese nur ordnende Richtlinien für die Bewohner enthalten. Bei wiederholten Verstößen gegen die Hausordnung kann

der Vermieter eine Störung des Hausfriedens annehmen, welche unter Umständen zu einer Kündigung des Mietvertrages gegen den störenden Mieter führen kann. Auch hier hat ein anderer Mieter keinen unmittelbaren Einfluss. Empfehlenswert ist die Kontaktaufnahme mit der Hausverwaltung oder dem Vermieter, um das Problem zu lösen.

MÖBELMIETE

Die Waschmaschine, die ich den Mietern kostenlos zur Verfügung gestellt habe, funktioniert nicht mehr. Beim Einzug war das damalige Gerät intakt. 2020 war dann ein Neukauf vonnöten, doch wenige Monate später war das Gerät defekt. Ich habe dann ein neues Gerät gekauft, dieses funktioniert jetzt wieder nicht. Bin ich verpflichtet, ein neues Gerät zu kaufen?

Zuerst wäre zu prüfen, ob beim Mietvertrag die Vollenwendung oder Teilanwendung des MRG zur Anwendung kommt. Wenn im Mietvertrag eine Möbelmiete nicht ausdrücklich vereinbart

wurde, wurden die Einrichtungsgegenstände unentgeltlich überlassen. Selbst in dem Fall, dass eine Möbelmiete vereinbart wurde, hat der Mieter kein Recht drauf, dass der Vermieter die vermieteten Möbel repariert oder erneuert. Ein solches Recht des Mieters besteht nur, wenn ein ernster Schaden des Hauses oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung vorliegt. Bei der Funktionsunfähigkeit einer Waschmaschine ist dies jedoch per se nicht gegeben. Den Vermieter trifft keine Verpflichtung zum Kauf eines neuen Geräts, wenn keine darauf Bezug nehmende Regelung im Mietvertrag steht.

VERWALTERVERTRAG

Wir sind Wohnungseigentümer und bezahlen mit den Betriebskosten auch den Hauswart. Dieser erbringt nicht die vorgesehenen Leistungen. Im Winter räumt er den Streusplitt nicht weg, im Sommer entsorgt er den Grünschnitt nicht, sondern lagert ihn in einem uneinsichtigen Teil des Gartens. Trotz Reklamation

bei der Verwaltung hält dieser Zustand an. Was können wir tun?

Den Ausführungen zufolge erfüllte die Hausverwaltung die ihr übertragenen Pflichten aus dem Verwaltervertrag nicht. Ändert sich trotz Gesprächen mit dieser nichts, empfehlen wir die Auflösung des Verwaltervertrags. Diese bedarf eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer. Liegt ein solcher Beschluss vor, kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode ordentlich gekündigt werden. Aus wichtigem Grund kann der Verwaltervertrag jederzeit gekündigt werden, wenn es den Wohnungseigentümern nicht mehr zumutbar ist, den nächsten Kündigungstermin abzuwarten. Auch mehrere einzelne Pflichtverletzungen können die Abberufung rechtfertigen. Findet sich keine Mehrheit, hat jeder einzelne Wohnungseigentümer die Möglichkeit, die Abberufung beim Außerstreitrichter zu begehren.

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag