

**WOHNTELEFON**

**ARCHITEKTUR**  
**JETZT NEU**  
 in Trafiken um € 9,50  
 Versandkostenfrei  
 bestellen unter  
 magazin@kurier.at

# Trifft mich die Nachzahlung, obwohl ich damals nicht Mieter war?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon. **Diesmal: Barbara Walzl-Sirk - Mieterschutzverband**

**ORDENTLICHE VERWALTUNG**

**Ich bin Wohnungseigentümer, das Haus wurde vor acht Jahren general saniert. Nun habe ich bei meinem Balkon Pfützenbildung festgestellt. Laut Verwaltung ist dieser Niveauunterschied zu aufwendig, um repariert zu werden, es müsste der Balkon neu gemacht werden. Wie kann ich durchsetzen, dass die Arbeiten durchgeführt werden?**

Beim Balkon handelt es sich um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft. Ich rate Ihnen, die Hausverwaltung schriftlich unter Setzung einer Frist aufzufordern, den Mangel zu beheben, da durch die Pfützenbildung das Eindringen von Wasser zu befürchten ist. Die Sanierung ist im Rahmen der ordentlichen Verwaltung durchzuführen. Sollte es zu keiner Sanierung kommen, können Sie Ihre Minderheitsrechte gerichtlich durchsetzen. Dies erfolgt, indem Sie einen Antrag auf Sanierung Ihres Balkons gegen alle übrigen Wohnungseigentümer beim zuständigen Bezirksgericht einbringen.

**ERHALTUNG**

**Ich bin Wohnungseigentümer, das E-Werk hat im Haus die Leitungen überprüft, ob Gas austritt. Die Kosten für die Hausleitungen werden über die Rücklage bezahlt, jene für die Leitungen in den Wänden der Wohnungen an die Eigentümer verrechnet. Ist das rechtens?**

Bei der Anlage handelt es sich um eine Gemeinschaftsanlage. Aufgrund der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgeset-



**„Da die Nachverrechnung der Grundsteuer 2018 erfolgte und fällig gestellt wurde, müssen Sie sie bezahlen.“**

Barbara Walzl-Sirk

zes fallen Sanierungsmaßnahmen, die zur ordnungsgemäßen Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und auch für die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt notwendig sind, in die ordentliche Verwaltung. Eine in der Wand liegende undichte Gasleitung stellt daher einen ernsten Schaden des Hauses dar. Aus diesem Grunde müssen meiner Meinung nach die dafür anfallenden Kosten nicht vom jeweiligen Wohnungseigentümer getragen werden, sondern über die gemeinsame Reparaturrücklage abgerechnet werden muss.

**ABNÜTZUNG**

**Ich vermiete eine Wohnung mit voll ausgestatteter Küche. Der Mieter ist nach sechs Jahren ausgezogen und Geschirrspüler und Herd waren defekt. Kann ich vom nächsten Mieter verlangen, dass er die Wohnung so zurückstellt, wie er sie übernommen hat?**

Ob Ihr Mieter Ersatz beschaffen

muss oder nicht, hängt von der jeweiligen Regelung im Mietvertrag ab sowie, ob das Gerät aufgrund normaler Abnutzung kaputt gegangen ist, aufgrund des Alters oder durch unsachgemäße Handhabung. Bei einem alten Gerät, das real keinen Wert mehr hat, können Sie keinen Ersatz verlangen. Schafft der Mieter aber ein neues Gerät an, kann dieser den Ihnen nun verschafften Mehrwert ebenfalls verlangen. Am besten lösen sie das Problem, indem sie mit dem Mieter ein monatliches Möbelentgelt vereinbaren, das dieser neben der Miete bezahlt.

**BETRIEBSKOSTEN**

**Wir haben nun die Betriebskostenabrechnung für 2018 erhalten, darin ist eine Grundsteuer-Nachzahlung für die Jahre 2013 bis 2017 enthalten. Wir haben Wohnung und Büro aber erst 2017 angemietet, müssen wir die Kosten dennoch übernehmen?**

Im Vollenwendungsbereich des

Mietrechtsgesetzes hat der Vermieter alle im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben abzurechnen. Da die Nachverrechnung der Grundsteuer im vergangenen Jahr erfolgte und die Nachzahlung auch fällig gestellt wurde, kann der Vermieter die gesamte Nachzahlung in der Abrechnung 2018 verrechnen. Leider müssen Sie die sich aus der Abrechnung daraus ergebende Nachzahlung am übernächsten Zinstermin, berechnet nach dem Erhalt der Abrechnung, bezahlen.

**NÄCHSTER TERMIN:**  
 22. Juli 2019  
 10 bis 11 Uhr  
**01/52 65 760**  
 Sigrid Räth  
 Gemeinschaft der  
 Wohnungseigentümer