



## WOHNTELEFON

# Balkon ist nicht nutzbar: Wie viel Mietzinsminderung steht mir zu?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.

**Heute: Barbara Walzl-Sirk** - Mieterschutzverband

**ORDENTLICHE VERWALTUNG**

**Ich bin Wohnungseigentümer einer Reihenhausanlage. Wir verwalten selbst und haben vereinbart, wer welche Arbeiten übernimmt. Mir ist es wichtig, dass der Gehsteig frei begehbar ist. Einer der Eigentümer schneidet seine Hecke kaum. Wie kann ich ihn dazu bringen, überhängende Äste zu entfernen?**

Laut Ihren Angaben liegt der Gehsteig auf der Liegenschaft und ist daher ein allgemeiner Teil. Die Pflege der allgemeinen Teile der Liegenschaft ist im Rahmen der ordentlichen Verwaltung durchzuführen. Dies bedeutet, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer entscheiden kann, ob die Arbeiten wie bisher durch die Wohnungseigentümer selbst oder durch die Bestellung einer Firma durchgeführt werden. Ich rate Ihnen daher, zunächst das Gespräch mit dem betreffenden Wohnungseigentümer zu suchen. Falls dies nichts bringt, sollten Sie dies mit den anderen Eigentümern besprechen, um mit dem Argument der zu erwartenden Kosten doch ein Umdenken des betroffenen Wohnungseigentümers zu erwirken.

**IMMISSION**

**Die Mieter im ersten Stock rauchen ständig. Meine Tochter fühlt sich durch den Qualm beeinträchtigt. Was kann man dagegen tun?**

Zunächst rate ich Ihrer Tochter, das Gespräch mit dem rauchenden



**„Für den Balkon, den Sie während des Umbaus nicht nutzen können, ist wohl eine Minderung von zusätzlich fünf Prozent gerechtfertigt.“**

Barbara Walzl-Sirk

Nachbarn zu suchen, um mit diesem Zeiten festzulegen, wo er beim Rauchen Rücksicht nehmen soll. Sollte dies und auch das Einschalten der Verwaltung zu keinem Ergebnis führen, hat Ihre Tochter einen Unterlassungsanspruch gegenüber dem Nachbarn. Dabei ist zu beachten, dass das Eindringen von Tabakrauch nur dann unzulässig ist, wenn er ortsüblich ist und dadurch die ortsübliche Nutzung der Wohnung wesentlich beeinträchtigt.

**MIETZINSMINDERUNG**

**Ich bin Mieter in einem Haus, das seit einem Jahr umgebaut wird. Mir wurden 15 Prozent Mietzinsminderung zugestanden. Nun kann ich aber weder meinen Keller nutzen, weil dort der Lift errichtet wird, noch meinen Balkon. Wie viel Mietzinsminderung ist angemessen?**

Aus ihren Ausführungen kann ich entnehmen, dass der Keller

dauerhaft entzogen wurde. Da dieser mitvermietet und Teil Ihres Mietverhältnisses ist, muss der Vermieter Ihnen entweder einen anderen Keller zur Verfügung stellen oder eine dauerhafte Reduktion des monatlichen Hauptmietzins vereinbaren. Einigen Sie sich mit dem Vermieter nicht über die Höhe der Minderung, können Sie bei der zuständigen Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht einen Antrag auf Entscheidung einbringen. Für den Balkon, den Sie während des Umbaus nicht nutzen können, wird eine zusätzliche Minderung von 5 Prozent gerechtfertigt sein.

**SCHADENERSATZ**

**Bei unserer Reihenhausanlage gibt es einen Kanalschaden, dieser ist darauf zurückzuführen, dass bei der Errichtung das falsche Material verwendet wurde. Wer trägt die Kosten der Reparatur?**

Laut Ihren Angaben handelt es sich um einen verdeckten Mangel. Dafür beginnt die Gewährleistungsfrist mit der Übernahme zu laufen. Sie können aber auch Schadenersatz fordern. Schadenersatzansprüche verjähren drei Jahren nach Kenntnis von Schaden und Schädiger, wobei auch das Verschulden zu prüfen ist. Da die Gewährleistungsfrist abgelaufen ist, sollten Sie bei einem Anwalt die Durchsetzung der schadenersatzrechtlichen Ansprüche prüfen.

NÄCHSTER  
TERMIN:  
22. Juli 2019  
10 bis 11 Uhr

01/52 65 760

Sigrid Räth  
Gemeinschaft der  
Wohnungseigentümer

WORTANZEIGEN Telefon: 05 17 27-23000, Fax: -230 10, eMail: wortanzeigen@kurieranzeigen.at

IMPRESSUM Herausgeber: Dr. Helmut Brandstätter Chefredakteurin: Dr. Martina Salomon Leitung: Mag. Sandra Baierl Redaktion: Mag. Ulla Grünbacher (Stv.), Julia Beirer MA, Mag. Claudia Elmer, Mag. Barbara Nothegger Layout: KURIER-Produktion Kontakt: Immo-Kurier, Leopold-Ungar-Platz 1, 1190 Wien, Tel. 05 90 30-22839, immo@kurier.at