



## WOHNBERATUNG

# Darf ich meine Wohnung im Sommer untervermieten?

Experten beantworten Ihre Leserfragen. Schicken Sie diese bitte an: immo@kurier.at

Heute: **Barbara Walzl-Sirk** - Mieterschutz

Nimm unser Wissen mit auf den Weg.

**ovi** Immobilien Akademie

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

**„Auch bei einem Untervermietungsverbot dürfen Sie im Vollenwendungsbereich des MRG die Wohnung untervermieten. Dabei gelten die Befristungsregelungen des Mietrechtsgesetzes. Der Untermietvertrag muss zumindest auf drei Jahre befristet sein.“** Barbara Walzl-Sirk



JEFF MANGIONE/JÜRGEN CHRISTANDL - KURIER-MONTAGE

## RÜCKLAGE

**Voriges Jahr wurde unser Genossenschaftsbau von einigen Mietern in Eigentum übernommen. Die Summe auf unserem Rücklagenkonto, wurde auf ein Instandhaltungskonto übertragen. Wo kann ich überprüfen lassen, ob diese Umbuchung korrekt ist?**

Die Genossenschaft muss bei erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung eine Abrechnung legen. In dieser Abrechnung werden die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (kurz EVB) angeführt. 60 Prozent von diesen nicht verbrauchten Beiträgen sind der Rücklage zuzuführen. Bei nachträglichem Erwerb eines Mieters des bereits bestehenden Wohnungseigentums sind 60 Prozent der auf seinen Anteil entfallenden zum Zeitpunkt der Abrechnung

nicht verbrauchten EVB zahlungsmindernd zu berücksichtigen. Dies heißt, dass dieser Betrag bei der Preisbildung zu berücksichtigen ist.

## INSTANDHALTUNG

**Ich bin Mieterin. Seit Wochen schließt die Haustüre nicht richtig und steht immer wieder offen. Die Hausverwaltung hat trotz mehrfacher Anrufe nichts unternommen. Was kann ich tun?**

Im Vollenwendungsbereich des MRG fällt die Haustüre in die Erhaltungspflicht des Vermieters. Kommt dieser trotz Aufforderung dieser Erhaltungspflicht nicht nach, können Sie bei der Schlichtungsstelle und bei Fehlen einer solchen, beim zuständigen Bezirksgericht einen Antrag auf Sanierung bzw. Reparatur der Haustüre einbringen.

## MIETZINSMINDERUNG

**Die Mieter über meiner Wohnung hatten einen Wasserschaden, der von meinem Badezimmer aus saniert werden musste. Bekomme ich eine Entschädigung für die Unannehmlichkeiten?**

Für entstehende Einschränkungen in der Benutzbarkeit der Wohnung steht Ihnen die Mietzinsminderung zur Verfügung. Im Vollenwendungsbereich des MRG haben Sie darüber hinaus auch noch die Möglichkeit für vermehrte Putzkosten eine Entschädigung zu begehren. Weigert sich der Vermieter Ihnen eine solche zu bezahlen, können Sie dagegen vorgehen.

## UNTERMIETE

**Ich möchte meine Mietwohnung im Sommer untervermieten. Derzeit wohne ich mit meinem Freund in**

**der Wohnung – er ist laut Mietvertrag mein Untermieter. Ist das erlaubt?**

Zunächst müsste man einen Blick in den Mietvertrag werfen, ob es dort eine diesbezügliche Regelung gibt. Auch bei einem vertraglichen Untervermietungsverbot dürfen Sie im Vollenwendungsbereich des MRG die Wohnung untervermieten, sofern Sie nicht mehr Personen als vorhandene Räume aufnehmen, die Wohnung nicht zur Gänze untervermieten, sie kein unverhältnismäßig hohes Entgelt verlangen oder der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft nicht stört. Außerdem müssen Sie beachten, dass Sie bei der Untervermietung ebenfalls die Befristungsregelungen des MRG einhalten, also den Untermietvertrag zumindest auf drei Jahre befristet müssen.

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, Mag. Barbara Nothegger Layout: KURIER-Produktion Kontakt: Immo-Kurier, Leopold-Ungar-Platz 1, 1190 Wien, Tel. 05 90 30-22839, immo@kurier.at