

Darf der Vermieter wegen Abnutzung die Kautions einbehalten?

Experten beantworten jeden zweiten Montag von 10 bis 11 Uhr Fragen am Wohntelefon. Die Antworten lesen Sie in einer der nächsten Ausgaben. **Diesmal: Barbara Walzl-Sirk** – Mieterschutzverband

VERMIETUNG

Ich habe ein Zwei-Familien-Haus. Es sind zwei getrennte Wohneinheiten. Eine Einheit habe ich saniert und möchte sie vermieten. Was ist hinsichtlich Befristung zu beachten, falls künftig Eigenbedarf besteht?

Bei einem Zwei-Familien-Haus kommen die Bestimmungen des MRG nicht zur Anwendung, sondern die Bestimmungen des ABGB. Dies bedeutet, dass Sie hinsichtlich der Befristung des Mietvertrages frei sind, und auch Befristungen unter drei Jahren vereinbaren können. Da die Bestimmungen des MRGs nicht gelten, müssten Sie bei einem befristeten Mietverhältnis aber eine Kündigungsmöglichkeit vereinbaren, wenn Sie oder der Mieter während der Befristung das Mietverhältnis beenden wollen. Sollte der Mieter etwa die Miete nicht bezahlen, können Sie auch ohne Vereinbarung einer Kündigungsfrist das Mietverhältnis beenden. Bei einem unbefristeten Mietverhältnis würde die gesetzliche Kündigungsfrist ein Monat betragen, sofern keine andere Kündigungsfrist vereinbart wurde.

BALKONKRAFTWERK

Ich bin Wohnungseigentümer und möchte ein Balkonkraftwerk installieren. Wer muss zustimmen? Hat sich rechtlich etwas verändert?
Seit 1. 9. 2024 wurde die Errichtung eines Balkonkraftwerkes im WEG durch eine Änderung der gesetzlichen Regelung erleichtert. Bis zu dieser Änderung bedurfte es für die Errichtung eines Balkonkraftwerkes der Zu-



„Wird ein Schaden festgestellt, kann der Vermieter diesen von der hinterlegten Kautions abziehen. Beim Abzug darf er Ihnen aber nicht den Neuwert einer Türe in Rechnung stellen.“

Barbara Walzl-Sirk

JEFF MANGIONE/JÜRGEN CHRISTANDL, KURIER-MONTAGE

stimmung aller Wohnungseigentümer, was gerade bei größeren Siedlungen fast nicht erreichbar war. Jetzt wurde es deutlich vereinfacht, da man für die Errichtung einer sogenannten steckerfertigen Photovoltaik-Kleinsterzeugungsanlage die Zustimmung durch die „Zustimmungsfiktion“ erhalten kann. Dies bedeutet, dass die Zustimmung der Wohnungseigentümer als erteilt gilt, wenn nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten ein Widerspruch kommt. Dabei ist Folgendes zu beachten: Die Anlage darf einen Maximalwert von 0,8 Kilowatt nicht überschreiten. Steckerfertig bedeutet, dass man diese an einen bereits vorhandenen Stecker anschließen kann. Weiters müssen Sie allen Wohnungseigentümern die geplante Änderung genau und für alle verständlich beschreiben. In diesem Schreiben müssen Sie auch alle belehren, welche Rechtsfolgen mit dem Unterbleiben eines Widerspruchs verbunden sind.

KAUTION

Mein Vermieter möchte mir die Kautions nicht zurückgeben, obwohl ich die Wohnung ordnungsgemäß geräumt habe. Als Grund gibt er eine abgenutzte Innentüre an. Darf er das? Die Wohnung ist mehr als 20 Jahre alt.

Grundsätzlich dient die Kautions zur Abdeckung von Schäden, die von einem Mieter während der Mietdauer verursacht wurden und somit als Abnutzung, die über die normale hinausgehen, angesehen werden. Wird nun ein Schaden festgestellt, kann der Vermieter diesen von der hinterlegten Kautions abziehen. Beim Abzug darf er Ihnen aber nicht den Neuwert einer Türe in Rechnung stellen, sondern lediglich den noch vorhandenen Zeitwert (Restwert). Dabei ist zu beachten, ob es sich um eine Vollholztüre, eine Kassettentüre oder um eine Pressspanntüre handelt. Jeder dieser Türarten hat eine unterschiedlich lange Lebensdauer. Es ist daher notwendig, das Alter der Türe festzustellen,

um auch die Höhe des Schadens feststellen zu können. Weiters muss festgestellt werden, ob tatsächlich eine Erneuerung notwendig ist oder ob man die Abnutzung auch reparieren kann. Ist eine Klärung der Angelegenheit nicht möglich, können Sie, sofern Sie die Kautions in bar hinterlegt haben, bei der zuständigen Schlichtungsstelle oder beim zuständigen Bezirksgericht einen Antrag auf Feststellung des rückzahlbaren Kautionsbetrages einbringen. Ansonsten müssen Sie beim zuständigen Bezirksgericht eine entsprechende Klage einbringen.

**NÄCHSTER
TERMIN:
13. Jänner
10 bis 11 Uhr**

05 9030 22337

Katharina Braun
Rechtsanwältin