



Wie viel Baulärm muss ein Mieter widerspruchslos ertragen?

Experten beantworten Leserfragen jeden zweiten Montag zwischen 10 und 11 Uhr am KURIER-Telefon.

Diesmal: Barbara Walzl-Sirk – Mieterschutzverband

BESCHLUSSFASSUNG

In unserem Eigentumshaus wird demnächst die ehemalige Hausbesorgerwohnung frei. Wer darf den neuen Mieter aussuchen? Wer darf die Wohnung verkaufen – die Hausverwaltung oder die Eigentümerschaft?

Bei der Hausbesorgerwohnung handelt es sich um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft. Dies bedeutet, dass die Hausbesorgerwohnung im Miteigentum aller steht. Laut WEG handelt es sich bei der Vermietung der verfügbaren allgemeinen, aber einer abgesonderten Benützung zugänglichen Teilen der Liegenschaft an Personen, die nicht Wohnungseigentümer sind, um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung. Die Hausbesorgerwohnung fällt somit darunter. Bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer mittels Beschluss. Bei einem bestellten Verwalter, der für die ordentliche Verwaltung zuständig ist, kann dieser die Vermietung vornehmen, wobei er die Wohnung zu den ortsüblichen Preisen vermieten muss. Soll die Hausbesorgerwohnung an einen Miteigentümer vermietet werden, bedarf es dafür der Zustimmung aller Miteigentümer. Gleiches gilt für den Verkauf der Hausbesorgerwohnung. Auch hier bedarf es der Zustimmung aller Miteigentümer. Fehlende Zustimmungen können nicht über das Gericht ersetzt werden, da es sich um eine Verfügung und nicht um eine Angelegenheit der Verwaltung handelt.



Barbara Walzl-Sirk

BAULÄRM

Ich wohne in einem Genossenschaftsbau der frühen 1970er-Jahre (Stahlbeton, schlechte Isolierung). Immer wieder müssen Wohnungen saniert werden. Seit etwa 2–3 Wochen haben wir täglich von morgens bis Arbeitsschluss enormen Baulärm. Wie viel Baulärm muss ein Mieter widerspruchslos ertragen?

Grundsätzlich muss ein Mieter Umbauarbeiten oder auch Sanierungsmaßnahmen im Haus dulden. Dies bedeutet aber nicht, dass er alle Beeinträchtigungen ertragen muss. Vielmehr besteht bei Beeinträchtigung in der Nutzung des Bestandsobjektes die Möglichkeit der Mietzinsminderung. Leider gibt es in Österreich keinen Mietzinsminderungskatalog, der regelt, wann und in welcher Höhe dem Mieter eine Mietzinsminderung zustehen. So hat der Oberste Gerichtshof als Obergrenze bei Lärmbelastung eine 25 Prozent Mietzinsminderung ausgesprochen. Bei Lärmbelastungen aufgrund

von Bauarbeiten, wobei hier intensive Belästigungen nur teilweise auftraten, sprach das LGZ Wien dem Mieter eine fünfprozentige Mietzinsminderung zu. Grundsätzlich können Sie, sobald die Beeinträchtigungen vorliegen, den Mietzins reduzieren. Ich rate Ihnen aber, Ihre Situation dem Vermieter schriftlich mitzuteilen, die Ihnen zustehende Mietzinsminderung anzuführen und den Mietzins unter Vorbehalt einzubehalten. Machen Sie genaue Aufzeichnungen über die Beeinträchtigungen und lassen Sie sich in weiterer Folge von einem Mietrechtsexperten über die weitere Vorgangsweise und möglichen Höhe der Mietzinsminderung beraten.

MANGEL

Ich bin die einzige gewerbliche Mieterin in einem Zinshaus. Der Hof wird regelmäßig von den Bewohnern verdreckt. Müllsäcke werden aus den Fenstern geworfen. So intensiv, dass sogar der Zugang

zu unserem Betrieb zugemüllt ist und erst von uns geräumt werden muss, damit wir unserer Arbeit nachgehen können. Die Hausverwaltung kennt das Problem, macht aber nichts dagegen. Was kann ich tun?

Ich rate, noch einmal die Hausverwaltung bzw. den Vermieter aufzufordern, dafür Sorge zu tragen, dass dieser Mangel behoben wird. Halten Sie auch fest, dass Sie dadurch in der Nutzung Ihrer Mietrechte eingeschränkt sind, Sie vom Recht der Mietzinsminderung Gebrauch machen und den Mietzins ab sofort nur mehr unter Vorbehalt bezahlen werden.

