

BEFRISTUNG

Der Mietvertrag wurde um drei Monate verlängert, was gilt nun?

Ich vermiete eine kleine Wohnung in einem Mehrparteienhaus. Der Mietvertrag, befristet auf drei Jahre, ist im Jänner ausgelaufen. Ich habeden Vertrag dann um drei Monate verlängert. Kann ich nun mit dem Mieter einen neuen Drei-Jahresvertrag abschließen?

Barbara Walzl-Sirk: Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen müssen Mietverträge zumindest auf drei Jahre befristet abgeschlossen werden. Da Sie nach Ablauf der Befristung lediglich eine dreimonatige Verlängerung gemacht haben, haben Sie einen rechtlich nicht durchsetzbaren Endtermin vereinbart. Dadurch entstand nun ein unbefristetes Mietverhältnis. Hätten Sie keine Verlängerung gemacht, wäre das Mietverhältnis stillschweigend um weitere drei Jahre verlängert worden. Unabhängig davon können Sie ja versuchen, mit dem Mieter jetzt einen neuen befristeten Mietvertrag abzuschließen, wobei der Mieter aber nicht verpflichtet ist, einen solchen zu unterfertigen, da er ja schon ein unbefristetes Mietverhältnis hat.



WARTUNG

Kann es sein, dass Ersatzteile trotz Wartungsvertrag anfallen?

Ich bin Wohnungseigentümer. Die Hausvertrauensleute wollen bei der Überprüfung der Jahresabrechnung einen Experten beiziehen und die Kosten über die Betriebskosten abrechnen. Ist das möglich? Wir haben für die Garageneinfahrt einen Wartungsauftrag, dennoch fallen immer wieder Ersatzteile an sowie Sachverständige, die beurteilen, ob es ordentlich gemacht ist.

Barbara Walzl-Sirk: Aufgrund der gesetzlichen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes steht es jedem Wohnungseigentümer zu, die von der Hausverwaltung erhaltene Abrechnung zu überprüfen. Der Verwalter hat dem Wohnungseigentümer in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren und auf Wunsch auch Kopien der Belege zu übermitteln. Dafür darf der Verwalter einen Kostenersatz verlangen. Selbstverständlich können Sie sich für die Überprüfung der Abrechnung eines Vertreters bedienen, den Sie entsprechend bevollmächtigen müssen. Sollten für Sie Kosten entstehen, müssten Sie diese selbst bezahlen und dürfen diese nicht den anderen Wohnungseigentümern in Rechnung

stellen oder über die Jahresabrechnung verrechnen lassen. Hinsichtlich der Garagenwartung rate ich Ihnen, in den abgeschlossenen Wartungsvertrag Einsicht zu nehmen, damit Sie überprüfen können, ob es sich um einen Vollwartungsvertrag handelt oder nicht. Da im Wohnungseigentumsgesetz nur von Aufwendung auf die Liegenschaft gesprochen wird, können in einer Wohnungseigentümerabrechnung auch Reparaturen verrechnet werden. Einen Sachverständigen zu bestellen, der dann überprüft, ob die Wartungsfirma die Arbeiten ordentlich durchgeführt hat, ist nicht üblich. Davon zu unterscheiden ist, ob es sich um Anlagen handelt, die einer jährlichen Überprüfung unterliegen. Ein Beispiel dafür wäre die TÜV-Wartung. Sollten Sie nach der Belegeinsicht und Überprüfung der Abrechnung nach wie vor Bedenken über die Richtigkeit der Abrechnung haben, können Sie einen Antrag auf Überprüfung der Abrechnung beim zuständigen Bezirksgericht einreichen. Im Zuge dieses Verfahrens würde das Gericht prüfen, ob Ihnen ein geltend gemachter Kostenersatz Ihrer Vertretung zusteht oder nicht.

NÄCHSTER TERMIN
30. Juni, 10 bis 11 Uhr
05 9030 22337
Karin Sammer
Rechtsreferentin des ÖVI

FOTOS: BLAGOVESTA BAKARDJEVA/STUDIO BLGVST; WIENER RAUCHFANGKEHRER

RAUCHFANGKEHRER

Kamin-Luftverbund-Überprüfung: Muss ich sie durchführen lassen?



Rauchfangkehrer bei der Abgasmessung an einer Gasetagentherme in einer Wohnung

Anlässlich der heutigen Hauptkehrung hat mir der Rauchfangkehrer eröffnet, dass bei meinem seit 26 Jahren in Betrieb befindlichen Kaminofen (zusätzlich zu der Gasetagenheizung) eine einmalige Luftverbund-Überprüfung um rund 180 Euro durchzuführen ist. Diese Überprüfung sei laut einem neuen Gesetz vorgeschrieben. Ich habe jedoch im Internet kein derartiges Gesetz finden können, vielleicht können Sie mir weiterhelfen, ob das rechtens ist.

Barbara Walzl-Sirk: Die von Ihnen angesprochene Luftverbundsüberprüfung ist rechtens. Da es in der Vergangenheit immer wieder zu schwerwiegenden Kohlenmonoxidvergiftungsfällen gekommen ist, ist bereits im Oktober 2012 die Gesetzesnovelle zum Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz in Kraft getreten, um zu überprüfen, ob es eine ausreichende Verbrennungsluftzuführung gibt.

Oft war eine ausreichende Luftzufuhr bei der Installation der Öfen vorhanden. Durch den Einbau neuer Fenster oder auch die Dämmung des Gebäudes oder durch mobile Klimageräte sowie neu eingebaute Entlüftungsventilatoren kann sich die Luftzuführung jedoch verändern. Da Sie neben einer Gasetagentherme auch einen Kaminofen in Ihrer Wohnung betrei-

ben, ist eine solche Luftverbund-Überprüfung vorgesehen. Die Überprüfung eines Kaminofens ist im Verhältnis zur Prüfung einer Gastherme aufwendiger, da im Zuge der Überprüfung auch der Kaminofen eingeeizt werden muss, damit der Rauchfangkehrer überprüfen kann, ob die für die Verbrennung notwendige Luftzufuhr ausreichend ist.

„Da es immer wieder zu Kohlenmonoxidvergiftungsfällen gekommen ist, trat 2012 die Novelle zum Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz in Kraft.“

Barbara Walzl-Sirk



Wohntelefon

Am IMMO-Wohntelefon beantworten Experten jeden zweiten Montag zwischen 10 und 11 Uhr Ihre Leserfragen zu Miete, Eigentum, Recht und Nachbarschaft. Diesmal: Barbara Walzl-Sirk, Expertin des Mieterschutzverbands.