

Thema: Julia Fritz

PHH
RECHTSANWÄLTE

Autor: Julia Fritz

Bin ich als Mieter Betreiber der mitvermieteten Gas-Therme?

Experten beantworten Ihre Leserfragen. Schicken Sie diese an immo@kurier.at, die Antworten erscheinen hier. **Diesmal: Julia Fritz** - Rechtsanwältin

ZUSTIMMUNGSPFLICHT

Ich miete eine Wohnung mit Parkplatz in der Tiefgarage und will dort eine E-Ladestation für mein Auto einbauen. Mein Vermieter und weitere sieben Eigentümer haben zugestimmt, offen ist die Zustimmung der Baufirma für drei noch zu verkaufende Reihenhäuser. Was muss ich unternehmen, um die E-Ladestation einbauen zu dürfen?

Um am Parkplatz die Nachrüstung vornehmen zu können, bedarf es der Zustimmung des Vermieters. Diese liegt bereits vor. Handelt es sich um einen Parkplatz, an welchem Wohnungseigentum begründet wurde, ist zudem die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer erforderlich. Bei der Nachrüstung von Ladestationen ist die Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen der Liegenschaft und die Aufstellung von Wallboxen unerlässlich. Dabei handelt es sich um Eingriffe, die nur im Wege der Zustimmung aller Wohnungseigentümer durchgesetzt werden können. Die Zustimmung kann gerichtlich im Außerstreitverfahren ersetzt werden. Dazu beurteilt der Richter die Genehmigungsfähigkeit der Änderung.

MIETVERTRAG

Ich miete eine Altbauwohnung befristet. Die Gas-Therme war schon vor meinem Einzug in Betrieb. Nun hab ich von der EVN eine Aufforderung zur „Überprüfung der Erdgasanlage“ bekommen. Gelte ich als Betreiber oder der Vermieter?

Die Verpflichtung zur Überprüfung von Gasanlagen wird im NÖ Gassicherheitsgesetz geregelt. Dieses verpflichtet jeden Betreiber einer Gasanlage diese

von einem befugten Prüfer prüfen zu lassen. Betreiber der Anlage kann sowohl der Eigentümer als auch ein Mieter sein. Die Kosten der Prüfung hat der Betreiber zu tragen. Im konkreten Fall ist zu klären, was konkret im Mietvertrag vereinbart wurde und ob der Mieter wusste, dass es sich um eine Erdgasanlage handelt. Wurde der Mieter im Vertrag zur Wartung der Therme verpflichtet, so gilt der Mieter als Betreiber der Erdgasanlage.

AUSMALVERPFLICHTUNG

In einem von mir vermieteten Reihenhäuser ziehen die Mieter aus. Im Mietvertrag steht, dass die Wohnung „frisch rein-weiß ausgemalt“ zurückzugeben ist. Ist die Formulierung rechtswirksam?

Ob der Mieter bei Auszug ausmalen muss, hängt davon ab, was im Mietvertrag steht. Wurde vereinbart, dass die Wohnung frisch ausgemalt an den Vermieter zurückzugeben ist, gibt es zwei Möglichkeiten: 1. Nach aktueller Rechtsprechung ist die Vereinbarung ungültig, wenn sie auf einem vorformulierten Vertragsformular des Vermieters getroffen wurde – und dem Mieter die Ausmalverpflichtung gewissermaßen aufgedrängt wurde. Eine Ausnahme dieser Regelung gibt es dann, wenn die Bestimmung sachlich gerechtfertigt wäre, indem der Vermieter gleichzeitig erklärt, dem Mieter die Kosten des Neuausmalens zu ersetzen und zum Beispiel den Mietzins für einen Monat zu erlassen. 2. Haben sich Mieter und Vermieter gemeinsam darauf geeinigt, die Wohnung auszumalen, muss beim Auszug jedenfalls aus-

gemalt werden. Gibt es keine oder eine unwirksame Vereinbarung zum Ausmalen, muss der Anstrich nur dann erneuert werden, wenn die Wandfarbe übermäßig abgenutzt oder in einer „ortsunüblichen Art und Weise“ verändert wurde.

Thema: Julia Fritz

Autor: Julia Fritz

