

Nicht immer ist klar, wer Schäden in der Mietwohnung ausbessern muss.

Wohn(alb)traum ■

# STREIT ZUR MIETE

**Verantwortung.** Streite mit dem Vermieter können das Leben in den eigenen vier Wänden vermiesen. Experten wissen, wie man sie vermeidet. *Von Rafaela Khodai.*

Die Wände in knalligem Pink, Sticker auf den Badezimmerfliesen und Blümchen auf der Kü-

chentapete: Geschmäcker sind bekanntlich verschieden. Gut, wenn Mieter und Vermieter sich einig sind; weniger gut,

wenn beide Parteien unterschiedliche Ansichten darüber vertreten, in welchem Zustand die Wohnung bei der Rückgabe sein sollte. Grundsätzlich wird die An- und Vermietung von Wohnungen in Österreich vom Mietrechtsgesetz geregelt (bei Häusern gilt nur, was vertraglich vereinbart wurde). Jedoch ist es für den Laien oft schwer, sich im Paragraphendschungel zurechtzufinden. Missinterpretierte Gesetzesfloskeln führen oft zu Streitigkeiten, die im Extremfall auch vor Gericht enden. Den Durchblick haben Rechtsanwältinnen und die Mietervereinigung.

**Streit und Zank.** Um Rechtsstreitigkeiten aber gleich von

vornherein zu vermeiden, ist die Erstellung eines Übernahmeprotokolls wichtig. Dieses hält den Zustand der Wohnung beim Einzug fest – idealerweise auch belegt mit Fotos. „Häufig ist z. B. Schimmelbefall beim Auszug ein Streitthema“, weiß Rechtsanwältin Monika Zwarg-Tamisch. Ohne Übernahmeprotokoll ist es fast unmöglich festzustellen, ob der Schimmel durch Verschulden des Mieters entstand oder schon vorher bestand.

**Renovierung.** Wer seinen eigenen Touch in die Wohnung bringen will, sollte wissen, dass unwesentliche Veränderungen vorgenommen werden dürfen, ohne dass der

**„Übernahmeprotokolle werden leider nach wie vor meist viel zu nachlässig, für Außenstehende unleserlich oder gar nicht gemacht.“**

**Dr. Monika Zwarg-Tamisch**  
Partnerin bei  
hba Rechtsanwältinnen



**BERGMANNSGASSE**  
GRAZ-GEIDORF

**WOHNUNGEN  
ZU VERMIETEN**

**ERSTBEZUG - AB JUNI 2014**

**43 m<sup>2</sup> - 63m<sup>2</sup>, 2 od. 3 Zimmer**  
**Miete inkl. BK/HK ab € 586,-**  
**Sehr schöne Ausstattung**  
**Küche möbliert**  
**Große West-Balkone**  
**Tiefgaragenplätze á € 90,-**

**Informationen:**  
**Frau Mag. Hofstätter**  
**0699/15 915 110**

**K & H Immobilien GmbH**  
Draaisgasse 21, 8010 Graz, Tel.: 0316/46 20 35, www.kh-immobilien.at

HWB: 34,11 KAWH/MPa





**Weißer Wände müssen vor dem Auszug nicht neu gestrichen werden, wohl aber solche in Knallfarben.**

**Hund und Katz sind zwar niedlich, aber um ihre Kratzspuren muss der Mieter sich kümmern.**

Vermieter informiert werden muss. Das wären zum Beispiel der Anstrich in einer anderen Farbe und die Befestigung von Wandregalen, also Veränderungen, die leicht wieder rückgängig gemacht werden können. Bei größeren Umbauten wie dem Einbau einer neuen Küche muss der Vermieter aber sein Einverständnis geben. Antwortet dieser allerdings nicht innerhalb von zwei Monaten auf die Anfrage, gilt die Erlaubnis als erteilt. Übrigens müssen – entgegen der Irrmeinung – vor der Rückgabe der Wohnung weiße Wände nicht extra neu gestrichen werden.

**Schuldfrage.** „Aufkommen muss der Mieter aber für alle Schäden, die über gewöhnliche Gebrauchsspuren hinausgehen“, informiert Christian Lechner von der Mietervereinigung Steiermark. Ob jedoch gesprungene Fliesen

schon beim Einzug kaputt waren und Wasserflecken am Parkettboden erst im letzten Jahr dazugekommen sind, ist ohne Übernahmeprotokoll kaum nachzuvollziehen. Auch Experte Christian Lechner rät deshalb dazu, auf eine detaillierte Protokollierung und diese von beiden Parteien unterschreiben zu lassen.

**Unklarheiten.** Auch wenn tierische Begleiter in die Mietwohnung einziehen sollen, lohnt ein Blick in den Mietvertrag. Wird die Tierhaltung nicht explizit untersagt, ist die Haltung von „üblichen“ Haustieren wie Katzen, Hunden und Kleintieren erlaubt. Handelt es sich beim Mietvertrag aber um eines der vorgefertigten Exemplare mit zahllosen Klauseln (ähnlich den Allgemeinen Geschäftsbedingungen), von denen eine die Haltung von Haustieren untersagt, dürfen „übliche“ Haustiere trotzdem gehalten werden. Von den Tieren verursachte Schäden muss aber in jedem Fall der Mieter verbessern. ■



**WEGRAZ**

Zentrum Reininghaus Süd  
Peter-Rosegger-Straße, Graz

**Mietwohnungen ca. 68-75m<sup>2</sup>**



3-Zimmer, Küche  
Raumhöhe ca. 4m  
Sonnige Balkone, Terrassen

Tiefgarage vorhanden  
Optimale Infrastruktur  
Erstbezug - ab sofort!

**0316 / 38 49 09 - 00**  
**office@wegraz.at**

**www.wegraz.at**

**WEGRAZ** Gesellschaft für Stadterneuerung  
und Assanierung m.b.H.  
Hartenaugasse 6a, A-8010 Graz,



0316 / 82 02 87

BESSER WOHNEN [www.bewo.at](http://www.bewo.at)

**PASST  
IHRE WOHNADRESSE  
ZU IHREN ANSPRÜCHEN?**

Wir bieten Ihnen  
schlüsselfertige Neubauwohnungen  
mit hochwertiger Ausstattung  
in Südhanglage  
am exklusiven Grazer  
Ruckerlberg.

NEUES PROJEKT