

Gute
Beratung ist
unersetzlich.

OTTO
IMMOBILIEN
GRUPPE

www.otto.at

» Ist der Umzug in das neue Zuhause abgeschlossen, steht die Rückgabe der alten Wohnung an den Vermieter an. Das Objekt muss dabei besenrein zurückgegeben werden. Das heißt: Alle Gegenstände, die der künftige Bewohner nicht übernimmt, sind zu entfernen. Maßgebliche Veränderungen, wie zum Beispiel der Einzug einer Wand, hat der Mieter ebenfalls zu beseitigen.

Wer für eventuelle Makel einstehen muss, hängt vor allem davon ab, ob es sich um eine gewöhnliche Abnutzung oder einen tatsächlichen Mangel handelt. Erstere beinhalten etwa Dübel oder Bohrlöcher in den Wänden oder Verfärbungen an Teppichböden durch Lichteinstrahlung. Sie können nicht beanstandet werden.

Das Ausmalen vor dem Umzug ist laut Urteil des Obersten Gerichtshofes ebenfalls nicht Pflicht. Es sei denn, die Wohnung wurde knallrot oder schwarz eingefärbt. In diesem Fall hat der Besitzer Anspruch auf helle Wände. „Manchmal wird im Mietvertrag festgeschrieben, dass der Mieter bei Auszug verpflichtet ist, die Wohnung im selben Zustand wie angemietet zurückzustellen. Eine solche Vereinbarung ist allerdings nur bedingt wirksam. Sie würde nämlich bedeuten, dass das Objekt praktisch nicht benützt hätte werden dürfen und alle Spuren, die mit dem üblichen Gebrauch zusammenhängen und mit dem Mietzins abgegolten sind, zu beseitigen wären“, erklärt Rechtsanwalt Thomas Sochor. Auch für tatsächliche Schäden wie fehlende Parkettteile oder Wasserflecken im Belag muss der Mieter nicht immer aufkommen. Denn ist die Nutzungsdauer, die

für den jeweiligen Gegenstand angenommen wird, bereits abgelaufen, ist sein Wert mit null anzusetzen. Bei Tapeten oder Teppichen beträgt diese zehn Jahre. Ist eine Innentür älter als 30 Jahre, kann eine Beschädigung nicht mehr angelastet werden. Geht sie zuvor kaputt, ist nur der Zeitwert zu ersetzen: Nach zwanzig Jahren beispielsweise ein Drittel des Neuwertes. „Ist der Mieter mit dem verlangten Betrag nicht einver-

standen oder geht der Fall vor Gericht, kann ein Sachverständiger zugezogen werden, der sowohl das Alter des Gegenstandes als auch das Schadensmaß feststellt“, sagt Barbara Walzl-Sirk vom *Mieterschutzverband*.

Die Summe wird von der Kautionsabgabe abgezogen. Übersteigt die Höhe des Schadens diesen Betrag, kann der Vermieter binnen eines Jahres ab Rückstellung der Wohnung ei-

nen Schadensersatzanspruch gerichtlich geltend machen. Sochor: „Ausstehende Monatsmieten können aber nicht mit der Kautionsabgabe beglichen werden. Zwar ist der Eigentümer berechtigt, nicht bezahlte Zinsen damit auszugleichen. Generell ist die Kautionsabgabe als Absicherung für allfällige Schäden in der Wohnung und sonstige Forderungen des Vermieters, wie für den Ersatz verloren gegangener Schlüssel, gedacht.“

Reibungsloser Abgang

Bohrlöcher in der Wand, Kratzer im Parkett: Wenn Mieter ausziehen, kann es rasch zu Mängelbeseitigungen zu vermeiden, lohnt es sich,

Meinungsdifferenzen mit dem Vermieter kommen. Um Streitigkeiten um eventuelle einige Tipps zu beachten. VON THERESA KOPPER

Für Investitionen, die der Mieter getätigt hat, darf er eine Ablöse verlangen. Allerdings nur dann, wenn diese über das Mietverhältnis hinaus wirken und eine Verbesserung des Wohnobjektes herbeiführen. Als solche gelten zum Beispiel der Einbau einer neuen Wasser- oder Gasleitung, aber auch die komplette Erneuerung des Fußbodens. Für eine neue Einbauküche steht ihm jedoch keine derartige Entschädigung zu.

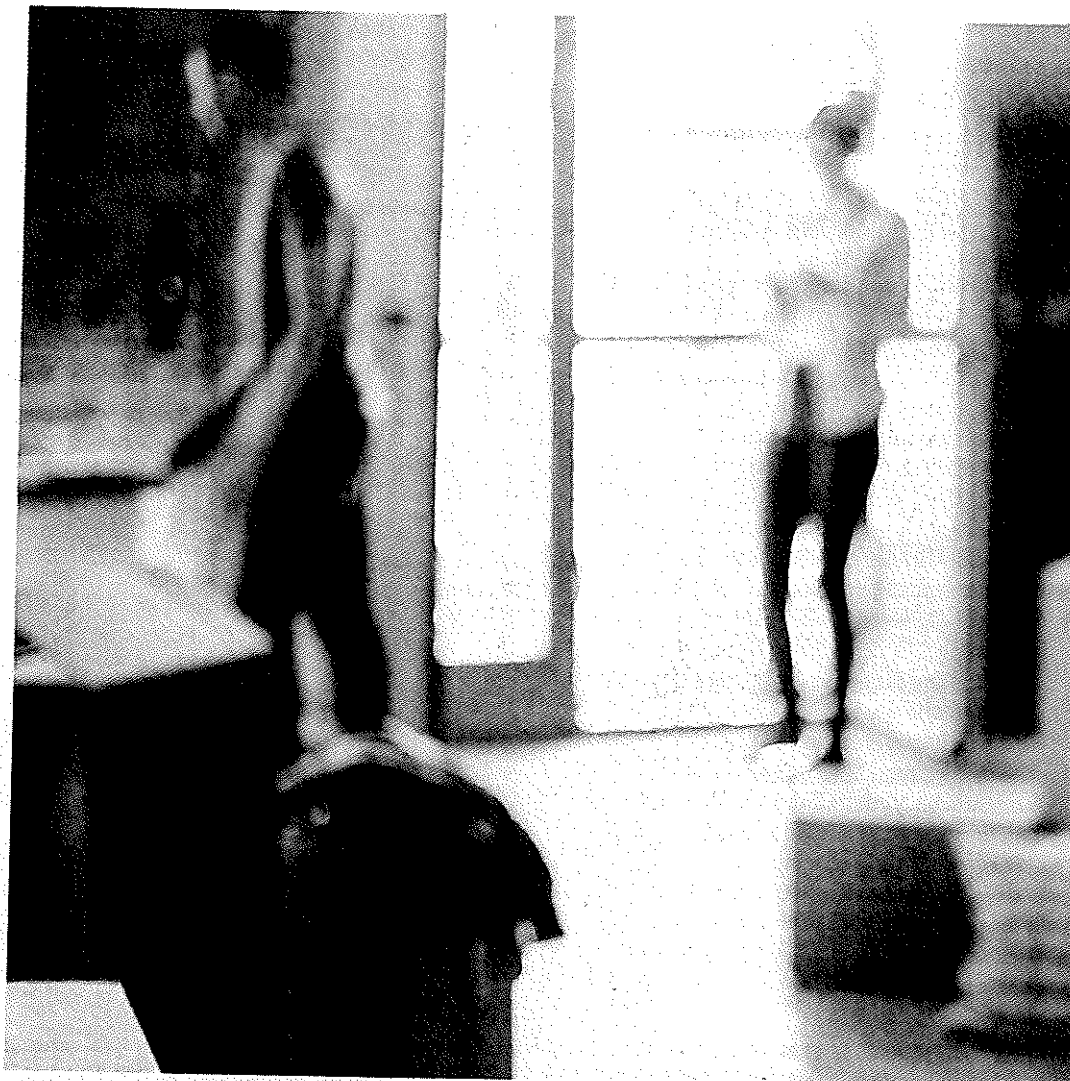
Die persönliche Abgabe der Schlüssel, inklusive jener, die selbst angefertigt wurden, gehört ebenfalls zur Wohnungsrückstellung. Das Einwerfen in den Postkasten des Inhabers oder die briefliche Zusendung ist nicht ordnungsgemäß. Gehen Schlüssel verloren, muss der Vermieter umgehend informiert werden – nicht erst am Tag der Übergabe. „Wurden die Schlüssel beispielsweise an hausfremde Personen weitergege-

ben und haben ihn diese verloren, kann der Besitzer im Falle nachweislicher Fahrlässigkeit Schadensersatz fordern“, sagt Sochor. „In vielen Verträgen ist aber ohnehin festgeschrieben, dass die Kosten, die aufgrund von verloren gegangenen Schlüsseln anfallen, wie etwa der Schlosstauch, vom Mieter zu übernehmen sind.“

Ein bis zwei Wochen vor Mietende ist es ratsam, eine Wohnungsbe-

sichtigung mit dem Vermieter durchzuführen, um eventuelle Unklarheiten beider Parteien aus dem Weg zu schaffen. Die Rückgabe selbst muss spätestens am letzten Tag des Mietverhältnisses persönlich mit dem Vermieter erfolgen. „Kommt es zu Verzögerungen, etwa weil die Wohnung noch nicht leer geräumt wurde, wird ein Benützungsentgelt an den Eigentümer fällig“, sagt Walzl-Sirk. Macht der ehemalige Bewohner keine Anstalten, das Objekt in absehbarer Zeit von seinen Besitztümern zu befreien, kann der Inhaber eine Räumungsklage anordnen. Eine Verhinderung am Tag der Rückstellung ist keine Ausrede: Es besteht die Möglichkeit, eine dritte Person zur Rückgabe zu bevollmächtigen. „In diesem Fall sollte allerdings der Vermieter im Vorhinein informiert und eine schriftliche Vollmacht mit den Personalien des Dritten angefertigt werden“, erklärt Walzl-Sirk.

Ein Übergabeprotokoll beim Ein- als auch beim Auszug zu verfassen, ist hilfreich. In diesem werden neben den anwesenden Personen auch der Zustand der Wohnung, die Anzahl der übergebenen Schlüssel sowie Zählerstände für Wasser, Strom und Gas festgehalten. Tauchen eventuelle Schäden auf, werden sie in einer Liste dokumentiert. Wer auf Nummer sicher gehen möchte, kann einzelne Details und festgestellte Mängel zusätzlich fotografieren. Setzen beide Parteien am Ende der Wohnungsrückgabe eine Unterschrift auf das Schriftstück, haben sie das Protokoll anerkannt und müssen sich an die darin festgeschriebenen Vereinbarungen halten. «



Gute
Beratung ist
unersetzlich.

OTTO
IMMOBILIEN
GRUPPE

www.otto.at