



# Dürfen wir die Arbeitsplatte der Küche auf eigene Kosten tauschen?

Experten beantworten Ihre Leserfragen. Schicken Sie diese an [immo@kurier.at](mailto:immo@kurier.at), die Antworten lesen Sie dann hier. **Diesmal: Thomas Sochor** – Rechtsanwalt

**KÜNDIGUNG**

**Ich wohne mit meinen drei Kindern und meiner Freundin in einer Wohnung in einem Zweifamilienhaus. Der Vermieter hat uns wegen Eigenbedarf gekündigt. Er selbst wohnt über uns. Ich will aber nicht aus der Wohnung ausziehen. Eigentlich dachte ich, dass es kein großes Problem wird, weil ich kurz vor Fristende widersprochen habe (keine Ersatzwohnung). Nach vier Monaten hat mir der Vermieter eine Wohnung angeboten, die im Budget liegt und etwas größer ist. Nur möchte ich trotzdem nicht ausziehen. Was passiert, wenn ich zum Fristende widerspreche, weil ich keine Ersatzwohnung finde?**

Nach Ihren Angaben wohnen Sie mit Ihrer Familie in einem Zweifamilienhaus. Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen, fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Das bedeutet, dass der Kündigungsschutz des Mietrechtsgesetzes nicht zur Anwendung gelangt und der Vermieter, vorbehaltlich besonderer Vereinbarungen im Mietvertrag, keinen wichtigen Grund zur Aufkündigung benötigt. Es ist daher davon auszugehen, dass der Kündigung stattgegeben wird und



**„Es gilt abzuklären, ob die Einbauküche mitvermietet ist und ob der Mietvertrag besondere Regelungen vorsieht. Es empfiehlt sich, das Einvernehmen mit dem Vermieter herzustellen.“**

Thomas Sochor

Sie letztlich ausziehen müssen. Ich rate daher, dem Angebot des Vermieters hinsichtlich der Ersatzwohnung näherzutreten. Sollte Ihre Wohnung doch, etwa durch Vereinbarung im Mietvertrag, dem Schutz des Mietrechtsgesetzes unterliegen, ist die Sachlage neu zu beurteilen.

**INVENTAR**

**Wir sind vor Kurzem in eine Mietwohnung gezogen, die eine voll möblierte Einbauküche beinhaltet. Uns gefällt der Stil der Küchenfronten und der Arbeitsplatten nicht. Wir würden diese gerne auf eigene Kosten tauschen. Ist das erlaubt? Wir würden diese bei einem Auszug selbstverständlich in der Wohnung lassen.**

Es gilt zunächst abzuklären, ob die Einbauküche mitvermietet

ist beziehungsweise ob der Mietvertrag besondere Regelungen vorsieht. Es empfiehlt sich, jedenfalls das Einvernehmen mit dem Vermieter herzustellen, insbesondere auch wegen der Ausführung und Farbgebung der Küche sowie einem etwaigen Aufwandsersatz für den Fall der Beendigung des Mietvertrags.

**SCHADEN**

**Ich bin vergangenes Jahr in eine Mietwohnung gezogen. In einem kleinen Nebenraum habe ich mein Büro eingerichtet. Dort sitze ich täglich, da ich im Homeoffice arbeite. In erster Linie sauge ich den Raum, wische ihn aber nicht. Unter meinem Schreibtisch habe ich einen Teppich hingelegt, zum Schutz des Bodens. Ich bewege meinen Stuhl nur auf dem Teppich.**

**Jetzt habe ich diesen entfernt und ein Laminatpaneel hat sich verschoben, es ist eine rund 5 Millimeter große Lücke entstanden und das Paneel löst sich deshalb. Hat der Vermieter diesen Schaden zu beheben?**

Nach Ihrer Schilderung handelt es sich um einen minimalen Schaden am Laminatboden. Ich empfehle Ihnen, diesen zu dokumentieren und dem Vermieter zu melden. Halten Sie insbesondere bei der Schadensmeldung bereits fest, dass Sie speziell an dieser Stelle einen Teppichboden zum Schutz des Bodens aufgelegt haben. Probleme könnten sich allenfalls bei der Rückstellung des Objektes ergeben, wenn der Vermieter einen Teil der Kaution wegen der verschobenen Laminatpaneele einbehält.