

Wohnungszutritt

„Infolge eines schadhafte Fensters ist es in meiner vermieteten Altbauwohnung zum Wassereintritt und zur Schimmelbildung gekommen. Meine Mieterin weigert sich, den Zutritt zum Objekt zur Schadensbehebung zu gewähren. Was kann ich tun?“

Der Zutritt ist zu gewähren, denn der Hauptmieter einer Wohnung hat gemäß § 8 Abs. 2 MRG das Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten. Das trifft bei Schimmelbildung zu. Die berechtigten Interessen des Mieters sind nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes laut Österreichischem Haus- und Grundbesitzerbund aber angemessen zu berücksichtigen (z. B. Uhrzeit). Notfalls kann dieser Duldungsanspruch über die Schlichtungsstelle oder das Gericht durchgesetzt werden.

Hausvermietung

„Ich habe ein Einfamilienhaus vermietet. Im Mietvertrag ist festgehalten, dass die Kosten für Wasser, Müll und Heizung vom Mieter getragen werden. Kann ich auch die Hausversicherung, Rauchfangkehrer und Grundsteuer als Betriebskosten verrechnen?“

Das geht nicht. Bei der Vermietung eines Einfamilienhauses kommt das MRG nicht zur Anwendung. Im Vollausnahmebereich muss die Verrechnung der jeweiligen Betriebskosten an den Mieter aber ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart werden. Findet sich eine derartige Vereinbarung nicht im Mietvertrag, muss der Vermieter diese Lasten und Abgaben selbst tragen und kann diese nicht auf den Mieter überwälzen.
