



INFO 8 – DACHBODENAUSBAU - WOHNUNGSSANIERUNG

Amt für Wohnungsangelegenheiten
Städtische Wohnungsinformationsstelle
Schillerplatz 4/EG | 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-5451
Fax: +43 316 872-5459
wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at

www.graz.at

INFO BLATT NR. 8

„DACHBODENAUSBAU - WOHNUNGSSANIERUNG“

Rechtliche Aspekte

Städtische Wohnungsinformationsstelle

8010 Graz, Schillerplatz 4 / EG

Tel.: +43 316 872 5451

Fax: +43 316 872 5459

E-Mail: wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at

Internet: www.graz.at/woist

Beratungszeiten:

Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr

Mittwoch 15.00 bis 18.00 Uhr

Der Inhalt dieser Informationsbroschüre wurde von den Mitarbeiterinnen der Wohnungsinformationsstelle unter Heranziehung einschlägiger Materialien ausgearbeitet. Trotz sorgfältigster Bearbeitung kann das Amt für Wohnungsangelegenheiten – Wohnungsinformationsstelle – schon aufgrund der notwendigerweise komprimierten Darstellung sowie angesichts weiterer Rechtsentwicklungen und gehandhabter Vollziehung keine Gewähr für den Inhalt übernehmen.

Ausgabe Februar 2019

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
VORWORT	4
Mietwohnung im Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes	5
Genossenschaftswohnung	7
Mietwohnung außerhalb des Geltungsbereiches des Mietrechtsgesetzes	7
Eigentumswohnung	9
Schlichtes Miteigentum an einem Haus	10

VORWORT

Sehr geehrte Wohnungsinhaberin, sehr geehrter Wohnungsinhaber!

Sie haben sich zur Sanierung Ihrer Eigentums- oder Mietwohnung bzw. zum Dachbodenausbau entschieden oder sind dabei, die für die Entscheidungsfindung notwendigen Vorinformationen einzuholen.

In dieser Informationsbroschüre haben wir versucht, die rechtlichen Vorschriften, die bei einer Wohnungssanierung bzw. einem Dachbodenausbau zu beachten sind, aufzulisten.

HINWEIS:

In unserem [Info 6 - Sanierungsförderungen - Ein Überblick](#) finden Sie einen Überblick möglicher Förderungen, die Sie für Ihr Vorhaben in Anspruch nehmen können.

Für weiterreichende Anfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zu den Sprechstundenzeiten zur Verfügung.

HINWEIS:

Bei Erstellung der Broschüre wurde auf eine gendergerechte Schreibweise zugunsten der Lesbarkeit und der inhaltlichen Verständlichkeit des Textes sowie der präzisen Wiedergabe gesetzlicher Inhalte verzichtet!

1. MIETWOHNUNG IM GELTUNGSBEREICH DES MIETRECHTSGESETZES

Auf welche Mietverhältnisse ist das MRG anzuwenden?

Grundsätzlich findet das MRG auf **alle** Mietverhältnisse Anwendung. Ausgenommen vom Anwendungsbereich sind nur jene Mietverhältnisse, die das MRG selbst bezeichnet, diese sind:

- ◆ Mietobjekte, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens vermietet werden;
- ◆ Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden;
- ◆ Heime für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeiter, Schüler und Studenten;
- ◆ Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen;
- ◆ Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter lediglich als Zweitwohnung, zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden;
- ◆ jene Mietobjekte, bei denen die Dauer des Mietverhältnisses ein halbes Jahr nicht übersteigt, Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten, vorübergehenden Ortswechsels;
- ◆ Mietobjekte, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel, auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden;
- ◆ Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als 2 selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch den Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen;
- ◆ Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens aufgrund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass darin - wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter - eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde;
- ◆ Mietobjekte, die im Wohnungseigentum stehen, sofern das Mietobjekt in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde.

Für diese Mietverhältnisse gelten die im Folgenden unter Punkt 3. behandelten Bestimmungen.

Wichtige Fragen im Zusammenhang mit einer Wohnungssanierung bzw. einem Dachbodenausbau

a) Einschränkung der Nutzungsrechte anderer Mieter - Duldungspflicht

Grundsätzlich hat jeder Hauptmieter das Recht auf ungestörte Benützung seines Mietgegenstandes im Rahmen der Hausordnung. Wird es im Zuge der geplanten Wohnungssanierung bzw. des geplanten Dachbodenausbaus erforderlich, auch Arbeiten in der Wohnung eines anderen Mieters vorzunehmen, so sind diese unter möglicher Schonung des Mietrechtes des betroffenen Mieters durchzuführen.

Außerdem müssen diese Arbeiten nur dann geduldet werden, wenn sie

- ◆ notwendig, zweckmäßig und
- ◆ bei Abwägung der Interessen der Beteiligten zumutbar sind sowie
- ◆ nicht zur wesentlichen oder dauernden Beeinträchtigung des Mietrechtes Ihres Nachbarn führen.

Darüber hinaus gebührt dem in seinen Mietrechten wesentlich beeinträchtigten Mieter eine angemessene Entschädigung.

Bei Meinungsverschiedenheiten über die Zulässigkeit bzw. die Art der Durchführung solcher Arbeiten sowie allfällige Entschädigungsansprüche kann die Schlichtungsstelle der Gemeinde bzw. das Bezirksgericht angerufen werden.

Hinsichtlich eventueller Benützungsberechtigter eines Dachbodens wird in § 18c MRG geregelt, dass diese ihren Rechten entgegenstehende Baumaßnahmen zu dulden haben, sofern ihnen

- ◆ „gleichwertige Benützungsrechte“ oder
- ◆ „die sonstige Möglichkeit“ zur gleichwertigen Befriedigung ihrer Interessen eingeräumt werden oder
- ◆ der Verlust des Nutzungsrechtes unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung abgegolten wird.

Zu beachten ist der Hinweis auf die „Berücksichtigung der bisherigen Ausübung“. Damit soll verhindert werden, dass in spekulativer Absicht ab Kenntnis geplanter Baumaßnahmen Benützungsrechte „reaktiviert“ werden, die schon längere Zeit nicht in Anspruch genommen worden sind.

b) Anzeigepflicht des Mieters und Zustimmung des Vermieters

Als Hauptmieter sind Sie verpflichtet, die im Zuge einer Wohnungssanierung von Ihnen beabsichtigten wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen.

Wichtig:

Es ist zu empfehlen, dies schriftlich zu tun und das Schreiben „eingeschrieben“ aufzugeben.

Wird innerhalb von zwei Monaten die beabsichtigte Veränderung vom Vermieter nicht abgelehnt, so gilt seine Zustimmung als erteilt.

Der Vermieter darf seine Zustimmung nicht verweigern, wenn die Maßnahme

- ◆ in technischer Hinsicht und ausführungsmäßig einwandfrei und verkehrsüblich ist,
- ◆ auf Kosten des Mieters erfolgt und
- ◆ wichtigen Interessen des Mieters dient, aber weder eine Beeinträchtigung des Vermieters oder anderer Mieter noch eine Schädigung des Hauses oder eine Gefahr für die Sicherheit von Personen und Sachen bewirkt.

Wohl aber kann der Vermieter seine Zustimmung zu bestimmten Änderungsarbeiten davon abhängig machen, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand wiederherstellt.

Bei

- ◆ Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Licht- oder Gasleitungen, von Beheizungs- oder Sanitäreinrichtungen,
- ◆ Verbesserungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden z.B. nach dem WFG 93
- ◆ Errichtung eines Telefonanschlusses oder einer Rundfunkantennenanlage (wenn ein Anschluss an eine bereits bestehende Anlage nicht möglich ist)
kann der Vermieter auf eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht bestehen.

Verweigert der Vermieter seine Zustimmung, obwohl er nach dem Gesetz zustimmen müsste, so können Sie als Mieter die Entscheidung der Schlichtungsstelle bzw. des Bezirksgerichtes beantragen. Diese ersetzt notwendige Zustimmungserklärungen des Vermieters in baubehördlichen Verfahren sowie bei Förderungsanträgen.

Wichtig:

Vom Mieter **ohne Zustimmung** des Vermieters bzw. der Ersatzzustimmung der Schlichtungsstelle oder des Gerichtes durchgeführte Sanierungsarbeiten berechtigen den Vermieter zur Einbringung einer **Besitzstörungsklage**.

2. GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG

Auch für Mieter bzw. Nutzungsberechtigte von Genossenschaftswohnungen gelten die unter Punkt 1a) und b) dargestellten Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.

3. MIETWOHNUNG AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES MIETRECHTSGESETZES

Für die aus dem Geltungsbereich des MRG ausgenommenen Mietrechtsverhältnisse fehlt es an so detaillierten Regelungen, wie sie das MRG enthält. Es gelten die allgemeinen Bestimmungen des ABGB (Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches) über Mietverträge, die durch vertragliche Vereinbarungen, schriftlich oder mündlich, weitgehend verändert werden können.

Wichtige Fragen im Zusammenhang mit einer Wohnungssanierung:

a) Veränderungen (Verbesserungen) in der Wohnung – Zustimmung des Vermieters

Grundsätzlich haben Sie als Mieter ein Gebrauchsrecht an der gemieteten Wohnung, welches auch einen Anspruch auf Veränderungen umfasst, soweit diese

- ◆ durch die vertragsmäßige Benutzung erforderlich werden,
- ◆ die Substanz des Hauses darunter nicht leidet,

- ◆ die Änderungen nicht erheblich und leicht wieder zu beseitigen sind sowie
- ◆ wichtige Interessen des Vermieters und anderer Mitbewohner nicht beeinträchtigen.

Als solche im Rahmen des Wohnzweckes erforderliche Maßnahmen wurden von der Rechtsprechung z.B. anerkannt:

- ◆ Einleitung von Wasser und Errichtung eines WC
- ◆ Einleitung von elektrischem Strom und Telefon
- ◆ Verstärkung der Stromleitung
- ◆ Anbringung einer Fernsehantenne.

Andererseits haben Sie aber die Pflicht, die Wohnung nach Ablauf des Mietverhältnisses in dem Zustand, in dem sie von Ihnen übernommen wurde, zurückzustellen. Dies bedeutet für Sie als „sanierungsfreudigen Mieter“: Sofern Sie mit Ihrem Vermieter keine anderslautende Vereinbarung (z.B. schriftlicher Vertrag) getroffen haben, bedarf jede Veränderung der Wohnung der Zustimmung des Vermieters. Verweigert dieser seine Zustimmung, so können Sie nur versuchen, diese im Wege der Klagseinbringung bei Gericht zu erlangen. Der Vermieter kann seine Zustimmung auch von der Wiederherstellung des alten Zustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses abhängig machen, außer es handelt sich um Investitionen, deren Rückführung nach Verkehrsauffassung untunlich ist (z.B. Stromleitungen).

Für Informationen über allfällige Aufwändersatzansprüche stehen wir Ihnen gerne zu den Beratungszeiten zur Verfügung.

b) Eingriffe in das Mietrecht anderer Mieter

Da jeder Mieter einen Rechtsanspruch auf ungestörte Benutzung seiner Wohnung hat, können einseitige Beschränkungen dieses Gebrauchsrechtes – z.B. durch Arbeiten in der betreffenden Wohnung – nur im Rahmen von zumutbaren Maßnahmen, die den schonenden Gebrauch des Bestandsobjektes sicherstellen, erfolgen. In diesem Zusammenhang wird eine Interessensabwägung stattzufinden haben: wesentliche und dauernde Beeinträchtigungen, wie etwa Verkleinerung der Nachbarwohnung ohne Zustimmung des betroffenen Mieters sind ausgeschlossen.

Streitigkeiten zwischen den Mietern untereinander über den Umfang der Duldungspflicht können nur durch Einbringung einer Klage bei Gericht entschieden werden.

4. EIGENTUMSWOHNUNG

Als Wohnungseigentümer sind Sie grundsätzlich berechtigt, Änderungen an Ihrem Wohnungseigentum auf Ihre Kosten vorzunehmen. Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen sind abgestuft, je nachdem, ob die Änderung nur Ihre Wohnung betrifft, ob auch gemeinsame Teile der Liegenschaft oder sogar Teile einer fremden Eigentumswohnung in Anspruch genommen werden sollen.

- a) Änderungen, die sich ausschließlich auf Ihre Wohnung oder Ihren Dachboden beziehen, bedürfen keiner Zustimmung der anderen Miteigentümer sofern sie
- ◆ keine Schädigung des Hauses,
 - ◆ keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer (Interessensabwägung im Einzelfall),
 - ◆ keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses,
 - ◆ keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.
- b) Bei Inanspruchnahme gemeinsamer Teile der Liegenschaft bedarf es der Zustimmung aller Miteigentümer, die nicht verweigert werden kann, wenn die beabsichtigte Änderung entweder
- ◆ der Übung des Verkehrs entspricht oder
 - ◆ einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dient.

Diese Voraussetzungen sind jedenfalls bei der Errichtung von Licht-, Gas-, Strom- Wasser- und Fernsprechleitungen gegeben. Dasselbe gilt für die Anbringung von Antennen für den Hörfunk- und Fernsehempfang, sofern der Anschluss an eine bestehende Antenne nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Es empfiehlt sich, diese Zustimmungserklärung schriftlich von jedem einzelnen Wohnungseigentümer einzuholen.

- c) Sollte im Zuge der Wohnungssanierung bzw. des Dachbodenausbaus auch eine fremde Eigentumswohnung in Anspruch genommen werden, so ist dies nur im Falle
- ◆ vorübergehender und unwesentlicher sowie darüber hinaus
 - ◆ bei Abwägung aller Interessen zumutbarer Beeinträchtigung erzwingbar.

Der beeinträchtigte Wohnungseigentümer ist angemessen zu entschädigen.

Wichtig:

Die für baubewilligungspflichtige Maßnahmen durch die Bauordnungen in der Regel vorgeschriebene Zustimmung aller Miteigentümer darf von diesen nicht verweigert werden, sofern die Voraussetzungen nach Punkt 4.a) bis c) gegeben sind.

Über Meinungsverschiedenheiten (Verweigerung der Zustimmung, Entschädigungsansprüche) entscheidet auf Antrag das Bezirksgericht im Außerstreitverfahren.

5. SCHLICHTES MITEIGENTUM AN EINEM HAUS

Wenn Sie keine anderen vertraglichen Regelungen getroffen haben, dürfen Sie als Miteigentümer eines Hauses Veränderungen am Haus selbst sowie auch an der Ihnen zur ausschließlichen Benützung überlassenen Wohnung bzw. Dachboden nur soweit vornehmen, als dadurch weder in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer eingegriffen wird, noch wichtige Interessen der Miteigentümer berührt werden. Anderenfalls bedürfen beabsichtigte Sanierungsmaßnahmen im Zuge einer Wohnungssanierung bzw. Ausbauarbeiten, je nach Art der Maßnahme, der Zustimmung der Mehrheit oder aller Miteigentümer, gemessen nach dem Verhältnis der Anteile.

Veränderungen, die einer Zustimmung der Mehrheit bedürfen, sind z.B.:

- ◆ ständig wiederkehrende Ausbesserungen und notwendige Instandsetzungsarbeiten
- ◆ bauliche Veränderungen kleineren Umfangs, die nicht über den bloßen Erhaltungszweck hinausgehen
- ◆ einschließlich der hierfür erforderlichen Aufnahme von Darlehen.

Die Minderheit muss von der geplanten Maßnahme verständigt und Gelegenheit zur Äußerung erhalten, da ansonsten Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden könnten. Bei Stimmgleichheit entscheidet das Gericht.

Im Falle von so umfangreichen Veränderungen wie es der Ausbau eines Dachbodens darstellt, kann die überstimmte Minderheit eine Sicherstellung für künftige Schäden verlangen. Bei Verweigerung der Sicherheitsleistung kann die Minderheit aus der Miteigentümergeinschaft austreten oder eine Entscheidung des Gerichtes begehren. Das Gericht entscheidet, ob der Dachbodenausbau ohne Einschränkung, gegen Sicherstellung oder überhaupt nicht zulässig sein soll.

Bisher sind Info-Broschüren zu folgenden Themen erschienen:

1. Wohnbauträger

Liste von Wohnbauträgern mit Bautätigkeit in Graz und Umgebung

2. Maklerrecht

Beachtenswertes im Umgang mit Immobilienmaklern/innen

3. Mietrecht

Abschluss von Mietverträgen, Rechte und Pflichten der Vertragspartner/innen, Kündigung, etc.

4. Wohnungseigentum

Ankauf, Rechte und Pflichten des/der Wohnungseigentümer/s/in, Verwaltung

5. Beihilfen für Mieter/innen

Mietzinsbeihilfe, Wohnbeihilfe etc.

6. Sanierungsförderungen – Ein Überblick

7. Althausanierung/Mietrechtliche und steuerliche Aspekte

Mietrechtliche und steuerliche Aspekte im Zusammenhang mit der Sanierung von Miethäusern

8. Dachbodenausbau - Wohnungssanierung

Wohnrechtliche Aspekte im Zusammenhang mit Dachbodenausbau und Wohnungssanierung

9. Bauträgervertragsgesetz

Schutzbestimmungen zugunsten der Erwerber/innen

Herausgeber und Verleger:
Magistrat Graz – Präsidiabteilung
Druck- und Kopierservice

Für den Inhalt verantwortlich:
Stadt Graz - Städtische Wohnungsinformationsstelle
8011 Graz, Schillerplatz 4

