

Instandhaltung von Mietobjekten

Die Pflicht zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses im ortsüblichen Standard trifft den Vermieter. Handelt es sich allerdings um Arbeiten, die im Inneren der Wohnung verrichtet werden, so hat der Vermieter hierfür nur aufzukommen, wenn es sich um ernste Schäden des Hauses handelt oder wenn eine erhebliche Gesundheitsgefährdung besteht.

Seit 1. Jänner 2015 sind Vermieter auch für die Erhaltung der Wärmebereitungsgeräte in der Wohnung zuständig. Die Kosten für den Austausch oder die Reparatur hat demnach der Vermieter zu tragen. Die Wartung dieser Geräte ist jedoch Aufgabe des Mieters.

Geringfügige Veränderungen in der Wohnung (z.B. Ausmalen), können vom Mieter auch ohne Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Wesentliche Veränderungen, wie die Entfernung von Wänden, dürfen nur vorgenommen werden, wenn der Vermieter zustimmt. In gewissen Fällen kann die Zustimmung des Vermieters durch eine Entscheidung des Gerichts bzw. der Schlichtungsstelle ersetzt werden.

Der Vermieter hat die Wohnung jedenfalls in brauchbarem Zustand zu übergeben. Wird die Wohnung ganz oder teilweise unbrauchbar, so besteht Anspruch auf Mietzinsminderung.