

RECHTE & PFLICHTEN
VON ELISABETH PRECHTL



Alles zum Thema Recht finden Sie auch online auf nachrichten.at/recht



Wurde der Boden durch unsachgemäßen Gebrauch zerstört, muss der Mieter dies richten, sobald er auszieht. Foto: Weibold

Küche, Kachelofen, Klima: Was Mieter einbauen dürfen

Eine Anzeige- und Genehmigungspflicht besteht, sobald der Mieter mit seinem Vorhaben in die Bausubstanz eingreift

LINZ. Im Sommer ist es in der Dachgeschloßwohnung viel zu heiß, im Winter könnte ein Kachelofen helfen, die Heizungskosten zu senken. Die Einbauküche in der Mietwohnung gefällt auch nicht mehr, und dasselbe gilt für den Teppichboden im Wohnzimmer.

Aber darf der Mieter einer Wohnung oder eines Hauses einfach so Änderungen vornehmen? Und wann muss der Vermieter seine Zustimmung erteilen?

Ich möchte meine angemietete Wohnung neu ausmalen. Darf ich das?

„Als Erstes muss geklärt werden, ob das Bestandsobjekt dem Voll-, dem Teil- oder dem Nichtanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegt“, sagt der Linzer Rechtsanwalt Rene Lindner (Hengstschläger Lindner), der auch Vizepräsident der oö. Rechtsanwaltskammer ist. Dies sei zumeist eine Einzelfallentscheidung und hänge etwa von der Errichtung des Gebäudes sowie von der Anzahl der selbstständigen Einheiten ab: „Die Anwendung des MRG ist allerdings der Regelfall.“

Grundsätzlich lässt sich sagen: Will der Mieter verschönern, ist das kein Problem, und in der Regel ist auch keine Erlaubnis des Vermieters vonnöten: Das gilt etwa für das Aufstellen neuer Möbel, das Ausmalen von Räumen, Tapezieren von Wänden, Fußbodenbelags- und Verfließungsarbeiten.



„Will der Mieter verschönern, ist in der Regel keine Erlaubnis des Vermieters vonnöten. Das gilt etwa für Ausmal-, Tapezier- oder Verfließungsarbeiten.“

■ Rene Lindner, Rechtsanwalt

Das sind laut Lindner sowohl im Voll- als auch im Teil- und im Nichtanwendungsbereich unwesentliche Veränderungen, die nicht angezeigt und genehmigt werden müssen. Dasselbe gilt auch für das Aufstellen einer Einbauküche und das Einschlagen von Nägeln für Bilder.

Darf ich Jalousien außen an meinen Fenstern montieren?

Wird in die Bausubstanz eines Gebäudes eingegriffen, muss der Mieter gewünschte Änderungen dem Vermieter anzeigen und dessen Genehmigung einholen. Das gilt zum Beispiel, wenn eine Tür verbreitert werden soll, wenn für Jalousien oder Rollläden Fassade oder Fenster angebohrt werden oder wenn eine Klimaanlage in der Wohnung installiert werden

soll. Wer einen Kachel- oder Schwedenofen aufstellen möchte, muss laut Lindner zudem einen Blick in die Baubewilligung werfen und den Einbau von einem Rauchfangkehrer begleiten lassen.

Reicht es, wenn ich den Vermieter anrufe?

Das Gesetz sieht keine Schriftlichkeit vor, wenn der Mieter dem Vermieter seinen Wunsch mitteilt. Allerdings ist es zu späteren Beweis Zwecken günstig, wenn man etwas Schriftliches in der Hand hat und auch beweisen kann, dass dem Vermieter das Ansuchen zugegangen ist (Einschreiben, Lesebestätigung bei E-Mail). Reagiert der Vermieter binnen zwei Monaten nicht, gilt das als Zustimmung. Verweigert der Vermieter die Zustimmung, kann der Mieter nicht viel tun, sagt Lindner: Verändert er ohne Zustimmung etwas in der Wohnung, kann der Vermieter das Wiederherstellen des ursprünglichen Zustands verlangen. Dann muss etwa der Kachelofen wieder entfernt werden.

Muss ich ausmalen, wenn ich ausziehe?

Übliche Abnutzungserscheinungen an Böden oder Wänden muss der Vermieter hinnehmen, es besteht keine Ausmalverpflichtung. Haben die Kinder eine Wand bemalt oder ist der Boden durch unsachgemäßen Gebrauch zerstört, muss der Mieter dies aber richten.

Bewertungsportal muss Nutzerdaten nicht nennen

Schlechte Beurteilung: Ein Arbeitgeber wollte die Daten des Posters, blitzte aber vor dem OGH ab

LINZ. „Köpfe rollen am laufenden Band.“ „Außen hui, innen pfui.“ „Karriere als Frau sehr schwierig. Bezahlung nur nach KV. Hier wieder das Thema mit der Gleichberechtigung.“ „Kollegin mit fachspezifischer Ausbildung und mehr Berufserfahrung wurde bei der Besetzung eines Jobs nicht in Betracht gezogen.“ Diese und noch weitere Ausführungen über ein oberösterreichisches Unternehmen wurden im Oktober 2020 auf einer deutschen Plattform, auf der Bewertungen über Arbeitgeber vorgenommen werden können, veröffentlicht.

Das Unternehmen verteidigte sich damit, dass die Behauptungen unwahr seien. Der Vorwurf der Ungleichbehandlung von Frauen sei geeignet, den wirtschaftlichen Ruf in der Öffentlichkeit zu beeinträchtigen. Es wandte sich direkt an die Plattform, die Postings wurden entfernt. Zudem beantragte das Unternehmen gerichtlich von der Plattform die Herausgabe des Namens, der Adresse sowie der E-Mail-Adresse des Posters. Der Fall ging bis zum Obersten Gerichtshof (OGH), der den Anspruch verneinte.

Einerseits beschäftigten sich die unteren Instanzen sowie das Höchstgericht mit der Frage, welches Recht zur Anwendung kommt. Weil die Antragsgegnerin, also das Portal, den Sitz in Deutschland hat und keine der Ausnahmen vom sogenannten Herkunftslandprinzip nach dem E-Commerce-Gesetz greifen, ist es deutsches Recht. Das deutsche Recht sieht eine Auskunftspflicht unter anderem dann vor, wenn bestimmte Straftatbestände vorliegen. Der OGH kommt aber zu dem Schluss, dass weder üble Nachrede noch Verleumdung vorliegen und deshalb keine Auskunft über Nutzerdaten erteilt werden muss.

Das Höchstgericht argumentiert damit, dass die genannten Straftatbestände nur im Fall von Tatsachenbehauptungen (die Umstände



„Dass Frauen benachteiligt werden, ist kein Werturteil, sondern eine unrichtige Tatsachenbehauptung. Das ist kreditschädigend, es hätte einen Auskunftsanspruch geben müssen.“

■ Georg Bruckmüller, Rechtsanwalt

sind beweisbar), nicht aber beim Vorliegen von Werturteilen (zum Beispiel Meinungen, Prognosen etc.) gegeben sind. „Laut OGH hat der Poster sowohl Werturteile als auch Tatsachenbehauptungen abgegeben“, sagt der Linzer Rechtsanwalt Georg Bruckmüller, der den Antragsteller vor Gericht vertreten hat: Die Werturteile würden aber überwiegen, weswegen es daher kein Auskunftsbegehren gebe.

„Behauptung kreditschädigend“

Bruckmüller sieht diese Argumentation vor allem im Hinblick auf die behauptete Benachteiligung von Frauen kritisch: „Das ist keine Werturteilung, sondern eine unrichtige Tatsachenbehauptung und der Vorwurf eines verwaltungsstrafrechtlichen Tatbestandes.“ Diese Behauptung sei kreditschädigend, weshalb es hier einen Auskunftsanspruch hätte geben müssen, unabhängig davon, ob sonst Werturteile abgegeben wurden. Kreditschädigung sei ein strafrechtliches Delikt, das man aber nicht geltend machen könne, wenn die Person des Schädigers nicht bekannt sei.



Der Arbeitgeber erhielt keine Auskunft über die Identität des Posters. (Colourbox)



OBERÖSTERREICHISCHE
RECHTSANWALTSKAMMER

www.oerak.at

ihranwalt.at

Ein Service der
Oberösterreichischen
Rechtsanwaltskammer

Ihr kompetenter Partner bei sämtlichen Rechtsfragen!

WERBUNG