

# Hat der Mieter Anspruch auf eine neue Dunstabzugshaube?

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

## LIFTABBAU

**Wir sind Miteigentümer in einem Eigentumswohnhaus, in dem für eine Miteigentümerin, die querschnittsgelähmt war, mit Zustimmung aller Miteigentümer ein Treppenlift errichtet wurde. Vor einigen Monaten ist sie jedoch verstorben. Trotz mehrfacher Nachfrage wurden bisher keine Vorkehrungen getroffen, den Treppenlift, der die nutzbare Stiegen Breite einschränkt, abzubauen. Der Ehemann der Verstorbenen, der die Wohnung übernommen hat, verweigert Maßnahmen betreffend des Liftabbaus.**

**Wer hat den Abbau eines solchen Treppenlifts zu veranlassen, und wen treffen die Abbaukosten?**

Es stellt sich die Frage, ob hinsichtlich der Zustimmung zur Errichtung des Treppenlifts seitens der Wohnungseigentümer ein Beschluss gefasst worden ist bzw. eine schriftliche Vereinbarung vorliegt. Festzustellen wäre, worauf sich die Zustimmung der Wohnungseigentümer bezogen und wer die Errichtung des Treppenlifts bezahlt hat und damit Eigentümer des Treppenlifts ist. Ebenso wurde allenfalls geregelt, ob der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen ist und wer diese Arbeiten durchzuführen hat. Treten Sie mit der zuständigen Hausverwaltung hinsichtlich einer etwaigen Beschlussfassung sowie des Abbaus des Treppenlifts schriftlich in Kontakt und weisen sie auf die – nur für



den Fall der Nutzung durch die Verunfallte akzeptierte - eingeschränkte Nutzbarkeit des Stiegenhauses hin.

## DUNSTABZUG

**In unserer Mietwohnung gibt es in der Küche kein Fenster. Nur eine Türe, ins Vorzimmer. Die Dunstabzugshaube ist schon in die Jahre gekommen, wenn wir etwas aufwendigeres kochen, verfliegt der Geruch des Essens nicht, sondern breitet sich in der Wohnung aus. Haben wir Anspruch auf einen neuen Dunstabzug?**

Es kommt darauf an, ob die Küchenmöbel und Geräte, somit auch die Dunstabzugshaube bereits bei Ihrem Einzug in die Wohnung vorhanden waren, mitvermietet wurden und, ob auch im Mietzins enthaltenes Entgelt, dafür bezahlt wird. Falls ja, ist der Vermieter grundsätzlich ver-

pflichtet, für eine funktionierende Dunstabzugshaube zu sorgen. Fordern Sie Ihren Vermieter dazu schriftlich auf und unterbreiten Sie ihm auch gleich Kostenvorschläge.

## BALKONBELAG

**Mit dem Umzug in unsere aktuelle Wohnung vor einigen Jahren haben wir den Balkonbelag vom Vormieter übernommen. Diesen hatte der Mieter einmal selbst verlegt. Die Holzplatten sind in keinem guten Zustand mehr und müssten ausgetauscht werden. Beim Hochheben der Platte stelle ich darunter eine Art Bitumenschicht fest. Nun stellt sich die Frage, ob wir hier selbst für eine neue Balkoneindeckung sorgen müssten, weil wir die Wohnung quasi ohne übernommen haben, (bzw. wir dem Vermieter erlaubt haben diese liegen zu lassen) oder ob man als Vermieter,**

**damit ein Balkon nutzbar ist, für eine gewisse Bodenqualität sorgen müsste.**

Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet, das Bestandsobjekt auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten und den Bestandsinhaber in den bedungenen Gebrauch nicht zu stören. Grundsätzlich ist daher der Vermieter verpflichtet, für eine Nutzbarkeit des Balkons zu sorgen. Ich gehe davon aus, dass Sie anlässlich der Übernahme der Wohnung vom Vermieter kein Übergabeprotokoll erstellt haben und somit nicht dokumentiert ist, dass der Bodenbelag bereits zum Zeitpunkt Ihres Einzuges in die Wohnung schadhaft war. Letztlich wird der Bodenbelag selbst in Ihren, die Isolier-/Bitumenschicht in den Verantwortungsbereich des Vermieters fallen.