

## SIE FRAGEN EXPERTEN ANTWORTEN

*Der neue Eigentümer unseres Wohnhauses möchte die Miete um rund 50 Prozent erhöhen, weil er einige Sanierungsarbeiten (neue Fenster, Wärmeschutz) durchführen möchte. Muss ich den neuen Mietvertrag akzeptieren?*



**Lechner: Vertrag nicht abschließen** PRIVAT

**Karin G., Klagenfurt**

**Christian Lechner, Mietervereinigung:** Wird ein Haus verkauft, so tritt der neue Eigentümer in alle bestehenden Rechte und Pflichten ein. Das heißt: Er muss auch bestehende Mietverträge übernehmen (eine Ausnahme gäbe es nur bei Mietverhältnissen, die dem ABGB unterliegen – ich nehme dies hier gegenständlich nicht an). Es sollte sich auch an der Mietzinsvorschrift nichts ändern. Ausnahme wäre nur eine vertragliche Wertsicherungsvereinbarung.

Fenster und Vollwärmeschutz in Mietwohnungen gehören in den Verantwortungsbereich des Vermieters (allgemeine Teile des Hauses). Erhaltungsarbeiten und Verbesserungen an diesen Teilen sind aus der Hauptmietzinsreserve des Eigentümers zu tragen. Nur ein Verfahren nach Paragraph 18 MRG, welches durch den Eigentümer angestrengt wird, könnte für die Zukunft eine Erhöhung der Mietzinse bedeuten. Dies ist hier aber nicht der Fall.

Also kurz zusammengefasst: Unterschreiben Sie den neuen Mietvertrag, sind Sie mit der Erhöhung einverstanden (einernehmlich). Davon ist abzuraten! Es besteht keine Pflicht, einen neuen Mietvertrag abzuschließen. Der alte Vertrag besteht samt getroffener Mietzinsvereinbarung weiter.

---

## FÜR SIE DA

Der direkte Draht zum Ombudsmann:

Tel: (0 46 3) 5800-56

Fax: (0 46 3) 5800-59

E-Mail: [ombudsmann@kleinezeitung.at](mailto:ombudsmann@kleinezeitung.at)

[www.kleinezeitung.at/ombudsmann](http://www.kleinezeitung.at/ombudsmann)