



SALLRIGLER & WAGNER
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

INSTITUT RETZL
Gemeindeforschung und Unternehmensberatung
zH Herrn Prof. DDr. Helmut Retzl
Am Anger 6
4040 Linz

office@institut-retzl.at

Linz, am 13. November 2017

Wimhölzel-Hinterland
Juristische Stellungnahme
Beantwortung des Fragenkataloges der Planungsgruppe

Sehr geehrter Herr Prof. DDr. Retzl,

in obiger Angelegenheit darf ich Ihnen, stellvertretend und mit der Bitte um Weiterleitung an die Beteiligten, folgende rechtliche Stellungnahme zu den im **Fragenkatalog der Planungsgruppe Wimhölzel-Hinterland** definierten Fragestellungen zukommen lassen.

Ich gehe davon aus, dass für die gegenständliche Beurteilung von der Anwendbarkeit des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) auszugehen ist. Das Mietrechtsgesetz (MRG) ist nach Maßgabe des § 20 WGG zu berücksichtigen. Allgemeine Grundsätze leiten sich aus dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) ab.

Die geplanten Änderungen sind für die betroffenen 8 Häuser einheitlich zu beurteilen, weil die Häuser seit Errichtung in einer Finanzierungseinheit verwaltet werden und daher grundsätzlich ein einheitliches Schicksal teilen, wenngleich die Gebäude nicht notwendigerweise dasselbe Sanierungslevel / denselben Bauzustand aufweisen müssen.

Rechtsanwalt Mag. Daniel Sallrigler

Graben 32, 4020 Linz | T: +43 732 916 732 | F: +43 732 916 732-99 | E: sallrigler@sw-r.at | www.sw-r.at

Sprechstelle: Offenseeweg 1, 4802 Ebensee

RLB OÖ: IBAN: AT70 3400 0000 0279 3966 | UID: ATU66449916

Maßgeblich für die rechtliche Beurteilung und damit die Beantwortung der Fragen im Fragenkatalog ist die bautechnischen Sachverständigengremiums, welche der fünf Erneuerungsvarianten aus bautechnischer Sicht zu ergreifen sind. Da diese Expertise allerdings noch nicht vorliegt und erst unmittelbar nach der Veröffentlichung der bautechnischen Expertise gegenüber den Vertretern der GWG gegenüber den Bewohnern kommuniziert wird, gehe ich in meiner rechtlichen Beurteilung, um zu einer möglichst eindeutigen Einschätzung zu kommen, von den zwei Varianten **Sanierung oder Neubau** aus.

Zu den Fragestellungen im Fragenkatalog im Einzelnen wie folgt:

Frage 1: **Wie sehe die Vorgangsweise aus, wenn eine Absiedelung erforderlich sein sollte und nicht mit allen Mietern eine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann?**

Die rechtliche Beurteilung der „**Erforderlichkeit**“ der Absiedelung knüpft neben rechtlichen Aspekten in erster Linie an die bautechnische Expertise und/oder eine Einschätzung der wirtschaftlichen Durchführbarkeit von allfälligen Sanierungsmaßnahmen an.

In rechtlicher Hinsicht ist – im Falle des Neubaus - an eine **Auflösung** der Bestandverträge wegen „Zugrundegehens“ des Mietgegenstandes im Sinne des § 1112 ABGB oder an eine allfällige Möglichkeit zur **Kündigung** der Mietverhältnisse durch den Vermieter nach § 30 MRG zu denken.

Die Auflösung des Mietvertrages infolge des sogenannten „**Zugrundegehens**“ des **Mietgegenstandes** im Sinne des § 1112 ABGB kann nämlich nicht nur im physischen Untergang, sondern **auch im rechtlichen Untergang des Mietgegenstandes** liegen.

Der **rechtlicher Untergang** wird beispielsweise angenommen, wenn eine „erhaltende“ Sanierung ausgeschlossen ist und praktisch **einem Neubau gleichkommende Maßnahmen erforderlich** sind (5 Ob 192/07g). Ein Abbruchauftrag bewirkt dann den rechtlichen Untergang der Sache, wenn dieser bindend und endgültig ist, weil die Baugebrennen, die zur Bescheiderlassung geführt haben, aus technischen Gründen nicht behoben werden können oder wenn der Vermieter sie nicht behebt und hierzu nicht verpflichtet ist, **weil die Behebung** rechtlich unmöglich oder **wirtschaftlich unzumutbar** ist (stRspr, verst Senat 3Ob37/94; 6Ob4/09w).

Diese **sogenannte wirtschaftliche Abbruchreife** ist allerdings Tatbestandsmerkmal des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs. 2 Z 14 MRG und **bei Wohnungsmieten, die dem Kündigungsschutz nach dem MRG unterliegen, nicht als Aufhebungsgrund**

nach § 29 Abs. 1 Z 2 MRG (Untergang der Sache, wenn keine Wiederherstellungspflicht besteht) anzuerkennen (6 Ob 702/86).

Der Vermieter ist bei Vorliegen bloß wirtschaftlicher Abbruchreife daher weiterhin zur Erhaltung des Mietgegenstandes verpflichtet, wobei die Erhaltungspflicht in der Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung des Gebäudes, in dem der Mietgegenstand liegt, wiederum ihre Grenze findet (5 Ob 606/88). Nach der Rechtsprechung ist ein Vermieter im Rahmen des § 3 Abs 3 Z 2 MRG (im gegenständlichen Fall nach § 14a Abs 3 letzter Halbsatz) allerdings trotzdem noch zur Vornahme „privilegierter“ **Erhaltungsmaßnahmen** - unabhängig von einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung - verpflichtet. Gemäß § 14a Abs 3 letzter Halbsatz WGG besteht eine solche privilegierte Erhaltungspflicht zum Beispiel zur Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden.

Es ist daher davon auszugehen, dass die GWG gegenüber jenen Mietern, die einer einvernehmlichen Auflösung der Bestandverhältnisse nicht zustimmen, mit einer **gerichtliche Aufkündigung** (§ 29 Abs. 1 Z 1, § 33 Abs. 1 Satz 1 MRG) vorgehen müsste. Der Vermieterin kommen im Rahmen des **§ 30 MRG mehrere Kündigungsmöglichkeiten** zu, wobei vor allem die beiden Kündigungsgründe nach **§ 30 Abs 2 Zi 14 und 15 MRG** einschlägig sein könnten.

Nach **§ 30 Abs. 2 Zi 14 MRG** ist es als ein wichtiger Kündigungsgrund anzusehen, wenn

- die ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses, in dem sich der Mietgegenstand befindet, aus den Hauptmietzinsen einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes zulässigen erhöhten Hauptmietzinses weder derzeit, noch auf Dauer sichergestellt werden kann (Anmerkung: *im Anwendungsbereich des WGG hat sich die Beurteilung nach § 14a Abs 3 iVm § 14 Abs 1 Zi 5 und § 14 Abs 2 bis 5 WGG zu richten*)
- die baubehördliche **Bewilligung zur Abtragung des Miethauses** erteilt worden ist und
- dem Mieter **Ersatz beschafft** wird;

Nach **§ 30 Abs. 2 Zi 15** liegt ein wichtiger Kündigungsgrund vor, wenn

- ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, **abgetragen oder umgebaut werden soll**,
- mit dem Abbruch (Umbau) **die Errichtung eines neuen Baues** sichergestellt ist,
- die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag der des Vermieters mit Bescheid erkannt hat, dass selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen

Mieter der geplante Neubau (Umbau) aus Verkehrsrücksichten, zur Sanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfs oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und

- dem Mieter **Ersatz beschafft** wird;

(Nach **§ 30 Abs. 2 Zi 16** liegt ein wichtiger Kündigungsgrund vor, wenn

- der Hauptmieter einer Wohnung der Ausstattungskategorie D weder bereit ist, eine vom Vermieter im Sinne des § 4 Abs. 4 angebotene Standardverbesserung zuzulassen, noch die angebotene Standardverbesserung selbst durchzuführen und
- dem Mieter Ersatz beschafft wird.)

Neben jenen Voraussetzungen, die in den obigen Tatbeständen im Einzelnen angeführt sind (vor allem die Erfüllung der baubehördlichen Erfordernisse), ist das **entscheidungswesentliche Kriterium daher, dass den Mietern Ersatz beschafft wird.**

Die Frage, welche Wohnung eine entsprechende Ersatzbeschaffung darstellt, wird wiederum durch **§ 32 MRG** geregelt (siehe Ausführungen zu FRAGE 2).

Alternativ zur **Ersatzbeschaffung** hat der Vermieter auf Begehren des Mieters eine **angemessene Entschädigung** anzubieten. Eine Entschädigung ist gemäß § 32 Abs 4 MRG angemessen, wenn sie die Kosten für die Beschaffung einer entsprechenden Ersatzwohnung deckt.

Die Kündigung ist für rechtswirksam zu erklären, wenn der Mieter im Zuge des Rechtsstreits die angebotene Ersatzwohnung annimmt oder zwar die Ersatzwohnung nicht annimmt und auch die Entschädigung nicht annimmt, aber die angebotene Ersatzwohnung entsprechend im Sinne des Gesetzes gewesen wäre. In diesem Fall gebührt dem Mieter die angemessene Entschädigung.

Bei Vorliegen dieser Voraussetzungen – die im Streitfall einer gerichtlichen Prüfung im Einzelfall unterliegen - könnte die GWG also gegenüber Mietern, die mit einer einvernehmlichen Beendigung ihres Bestandverhältnisses nicht einverstanden sind, die Kündigung durchsetzen.

**FRAGE 2: Welche Regelungen gelten für Ersatzwohnungsvorschläge
(Anzahl, Vergleichbarkeit od. dgl.)**

Zur Beantwortung der Frage, was eine **entsprechende Ersatzwohnung** darstellt, ist auf **§ 32 Abs. 2 MRG** zu verweisen, wonach dem Mieter (bei Geschäftsräumlichkeiten eine nach Lage und Beschaffenheit angemessene) bei Wohnungen eine **Wohnung anzubieten** ist, die nach

- der **Größe**,
- der **Ausstattung**,
- der **Lage** und
- der **Höhe des Mietzinses** sowie
- unter Berücksichtigung der **persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse**

zumutbar ist.

Die Ersatzwohnung muss zum Zeitpunkt des Kündigungstermins beziehbar sein.

Bei der Beurteilung der Frage, ob eine entsprechende Ersatzwohnung vorliegt, sind **auch die subjektiven Verhältnisse des Mieters**, insbesondere auch dessen **Gesundheitszustand** zu berücksichtigen.

Weiters spielt auch die **finanzielle Situation des Mieters** eine nicht unbedeutende Rolle.

Diesbezüglich gibt es zumindest zwei höchstgerichtliche Einzelfallentscheidungen, die eine doch nicht unbeträchtliche Erhöhung des Mietzinses im Vergleich zur bisherigen Wohnung ermöglichten (Steigerungen um ca. das dreifache wurden für zulässig erachtet, sofern allerdings der neue Mietzins auch der Leistungsfähigkeit des Mieters entspricht- OGH 1 Ob 112/73; 5 Ob 243/74).

Eine pauschale Beantwortung der Frage aus dem Fragenkatalog ist leider nur in dieser Allgemeinheit möglich. Infolge der Berücksichtigung der subjektiven Verhältnisse der Mieter handelt es sich immer um eine Einzelfallentscheidung.

Frage 3: Gegenüberstellung der bisherigen Festlegungen zum Sozialplan der GWG mit den gesetzlichen Erfordernissen

Eine Gegenüberstellung des „Sozialplans“ der GWG mit den gesetzlichen Vorgaben ist nicht möglich, weil ein derartiges oder auch nur ähnliches Konzept gesetzlich nicht vorgesehen ist.

Es besteht dementsprechend auch kein gesetzlicher Anspruch auf einen „Sozialplan“.

Zu beachten aus Mietersicht ist dementsprechend, dass ein Anspruch auf die Leistungen aus dem Sozialplan nur für die zugesicherte Dauer des Sozialplans besteht.

Frage 4: Dürfen die Häuser ohne Zustimmung der Mieter saniert werden, auch wenn das zu höheren Mieten führt?

Ausgangspunkt für die Beantwortung dieser Fragestellung ist in rechtlicher Hinsicht, was unter dem **Begriff Sanierung** zu verstehen ist. Hier ist im Wesentlichen zwischen der Durchführung von **Erhaltungsarbeiten** und der Durchführung von **Verbesserungen** zu unterscheiden.

Unter dem Begriff „**Sanierungsmaßnahmen**“ werden, abstellend eher auf den Sanierungsbegriff nach förderungsrechtlichen Grundsätzen, **sowohl Erhaltungsmaßnahmen** im Sinne des § 14a WGG, **teilweise aber auch Verbesserungsarbeiten**, soweit es sich um Arbeiten handelt, die über die bloße Erhaltung hinausgehen, nach § 14b WGG verstanden. Nach § 14 Abs. 5 WGG ist mittlerweile festgelegt, dass Sanierungsmaßnahmen in Verfahren auf Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als Erhaltungsarbeiten gelten und damit in einem derartigen Verfahren ebenfalls geltend gemacht werden können.

§ 14a Abs 1 WGG regelt die Erhaltungspflichten der Vermieterin im Zusammenhang mit der Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages. Nach dieser Bestimmung hat die Vermieterin **nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass die Baulichkeit, die vermieteten oder zur Nutzung überlassenen Wohnungen oder Geschäftsräume und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner der Baulichkeit dienlichen Anlagen jeweils im ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden.**

§ 14a Abs. 2 WGG regelt im Einzelfall, welche Maßnahmen zur Erhaltung zählen, wobei dabei insbesondere

- die Arbeiten, die zur **Erhaltung der allgemeinen Teile der Baulichkeit** erforderlich sind (**Z1**), aber auch
- die Arbeiten, die erforderlich sind, um einen zu vermietenden Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben oder beispielsweise auch Maßnahmen, welche bei einer funktionstüchtigen, jedoch mindestens 25 Jahre alten Wärmeversorgungsanlage oder sanitären Anlage eine den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung bewirken (**Z2**), die
- **Arbeiten die im Mietgegenstand zur Behebung von ernststen Schäden der Baulichkeit oder zur Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen** erforderlich sind (**Z2a**), Weiters auch
- **Arbeiten in Wohnungen, um die Mietgegenstände, ihre Ausstattung im vereinbarten Zustand zu erhalten**, also sie zu reparieren oder – im Falle der Unwirtschaftlichkeit einer Reparatur – zu erneuern (**Z2b**); Weiters auch
- **Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Anlagen, wie zentralen Wärmeversorgungsanlagen erforderlich sind (Z3).**

Nach **§ 14a Abs. 3 WGG** sind die **Kosten von Erhaltungsarbeiten durch die gemäß § 14 Abs. 1 Ziffer 5 eingehobenen Beträge** und die ihnen zuzuführenden sonstigen Einnahmen und Mehrerträge zu decken. Reichen diese Beträge zur Deckung der Kosten nicht aus, so **gilt § 14 Abs. 2 bis 5, also eine Antragsmöglichkeit auf Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zur Deckung des Fehlbetrages.**

Bei den derart in § 14a WGG festgelegten Arbeiten handelt es teilweise um ein Recht der GWG auf Durchführung dieser Arbeiten, beispielsweise zur Erreichung einer Kategorie-Anhebung durch die erstmalige Herstellung eines Klosetts im Inneren, einer zeitgemäßen Badegelegenheit oder einer zeitgemäßen Wärmeversorgung bei einer Neuvermietung. Andererseits um eine Verpflichtung der GWG zur Durchführung dieser Arbeiten bei bestehenden Bestandverhältnissen im oben beschriebenen Umfang.

Die Erhaltungsarbeiten sind aus den vorhandenen Instandhaltungsrücklagen durchzuführen. Es besteht allerdings eben auch die Möglichkeit, für die Durchführung von Erhaltungsarbeiten, die aus den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen und dem künftigen gesetzlichen Höchstausmaß einzuhebenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nicht gedeckt sind, zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zu begehren.

Eine Erhöhung ist nach § 14 Abs. 2 WGG unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Lage der Mieter vorzunehmen, wobei der Zeitraum grundsätzlich 20 Jahre betragen kann.

Von den oben dargestellten Erhaltungsarbeiten ist die **Durchführung von nützlichen Verbesserungsarbeiten zu unterscheiden**. Nach **§14b WGG hat die GWG** nützliche Verbesserungen der Baulichkeit oder einzelner Mietgegenstände nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten durchzuführen, soweit dies in Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit zweckmäßig ist, wobei nützlichen Verbesserungen der Baulichkeit gegenüber nützlichen Verbesserungen der Mietgegenstände der Vorrang einzuräumen ist.

Eine Verbesserungsarbeit zielt darauf ab, aus dem bestehenden Zustand einen besseren, vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen positiv bewerteten zu machen. Dies ist immer eine Einzelfallfrage. Überwiegen die Vorteile, liegt eine Verbesserungsarbeit vor, die der Mieter, wenn sie an allgemeinen Teilen des Hauses vorgenommen werden, ohne weitere Interessenabwägung zu dulden hat (vorausgesetzt natürlich die Finanzierbarkeit wie vorangeführt (OGH 5 Ob 107/97i; 5 Ob 18/92 – die maßgeblichen Entscheidungen orientieren sich hier an § 4 MRG).

Nach § 14b WGG sind nützliche Verbesserungen der Baulichkeit durchzuführen, wenn

- Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind oder sichergestellt ist, dass damit auch die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in einem Zug durchgeführt werden (Z1) oder sich
- die Bauvereinigung und die Mehrheit der Mieter über die Durchführung von Verbesserungsarbeiten (und über die Frage der Kostendeckung von nicht durch nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gedeckte Kostenanteile) schriftlich einigen.

Im Rahmen des § 14c WGG kann das Gericht auf Antrag die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten auftragen. Zur Antragstellung sind hinsichtlich der Durchführung von Erhaltungsarbeiten die einzelnen Mieter, hinsichtlich der Durchführung von nützlichen Verbesserungsarbeiten und Erhaltungsarbeiten nach § 14a Abs. 2 Z5 und Z7 Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs und bei Gewährung einer öffentlichen Förderung für die Durchführung von Behinderten-, Kinder-, oder altengerechten Maßnahmen an allgemeinen Teilen der Baulichkeit die Mehrheit der Mieter, berechnet nach der Anzahl der zum Zeitpunkt der Antragstellung vermieteten Wohnungen, berechtigt.

Eine allgemeine Beantwortung der Fragestellung ist daher insoweit möglich, als die GWG „Sanierungsarbeiten“, gemeint also Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten ohne Zustimmung der Mieter durchführen kann und dies, sofern die Kosten nicht aus der vorhandenen Rücklage gedeckt werden können, im Rahmen eines Verfahrens auf Erhöhung der Rücklagenbeiträge sehr wohl zu einer Erhöhung der Gesamtbelastung der Mieter führen kann.

Frage 5: Dürfen die Häuser ohne Zustimmung der Mieter durch Neubauten ersetzt werden?

Die Beantwortung dieser Frage ergibt sich aus den Ausführungen zu Frage 1 und 4, wonach im Rahmen der Kündigungsmöglichkeiten nach § 30 Abs 2 MRG und entsprechender Ersatzbeschaffung (Angebot einer entsprechenden Ersatzwohnung an die Mieter) de facto eine Ersetzung der Häuser durch Neubauten vorstellbar ist.

Frage 6: Gibt es Ersatzansprüche für Verbesserungen in den Wohnungen?

Nach § 20 Abs. 5 WGG hat der Mieter einer Wohnung, der in den letzten 20 Jahren vor Beendigung des Mietverhältnisses in der zum Gebrauch überlassenen Wohnungen Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9 des MRG) gemacht hat, die über seine Miet- oder sonstige Nutzungsdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen für

- die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von **Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs-** (einschließlich der Errichtung von Wärmeversorgungsanlagen) oder **sanitären Anlagen** in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung sowie die Erneuerung einer bei Beginn des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers,
- die **gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens** in einer dem sonstigen Ausstattungszustand der Wohnung entsprechenden Ausführung,
- andere **gleich wesentliche Verbesserungen**, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.

Aus meiner Sicht ist allerdings eher fraglich, ob bei tatsächlich gegebener wirtschaftlicher Abbruchreife ein „über die Mietdauer hinaus wirksamer Nutzen“ angenommen werden kann. Eine Entscheidung eines Gerichtes zu dieser Frage konnte ich nicht auffinden.

Frage 7: Gibt es bei einer Sanierung mit Verbesserungen (Lift und Loggien) für die Mieter eine Widerspruchsmöglichkeit?

Hinsichtlich der Durchführung von Verbesserungen ist grundsätzlich auf die Ausführungen zu Frage 4 bezüglich Verbesserungen zu verweisen. Im Rahmen des § 14 b WGG ist die **GWG berechtigt, Verbesserungen vorzunehmen**. Dies auch betreffend den nachträglichen Einbau von Liften und ev. auch Loggien.

Nach einer aktuell ergangenen Entscheidung des Landesgerichtes Linz gilt der allgemeine Verteilungsschlüssel des § 16 WGG auch für nachträglich errichtete Liftanlagen. Dies auch unabhängig davon, ob die jeweiligen Mieter den Veränderungen zugestimmt haben.

Eine höchstgerichtliche Entscheidung zu dieser Frage ist anhängig, allerdings noch nicht entschieden. Nach Ansicht des Landesgerichtes Linz **müssen sich sogar Mieter, die keine objektive Nutzungsmöglichkeit des Liftes haben** (Erdgeschoß Mieter in Gebäuden ohne Keller oder allgemeine Dachbodenräume) nach dem Allgemeinen Verteilungsschlüssel **sich an den Kosten der Liftanlage** (Bewirtschaftungskosten und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) **beteiligen**.

Beeinträchtigungen wegen dem nachträglichen Einbau beispielsweise eines Liftes oder Herstellung einer Loggia, die zB zu einer Verminderung von Lichteinfall führen, können dem Grunde nach **Mietzinsminderungsansprüche** rechtfertigen.

Die Beantwortung der Fragstellung erfolgt entsprechend der mir derzeit vorliegenden Informationen und in Form einer möglichst allgemeinen Aussage nach dem WGG, MRG und ABGB für alle Bestandverhältnisse, wobei auf die sich aus einer bautechnischen Stellungnahme allenfalls ergebenden Besonderheiten sowie auf einzelne Bestandverhältnisse vorerst nicht eingegangen werden konnte.

Freundliche Grüße

Mag. Daniel Sallrigler