



Bauliche Veränderungen für den Klimaschutz – darf ich das?

Die Umrüstung von Gebäuden ist insbesondere mit neuen EU-Vorgaben ein großes Thema. Nicht nur Vermieter wollen bzw. müssen künftig zu entsprechenden Maßnahmen greifen, um die CO₂-Bilanz zu verbessern, auch ich als Mieter würde gern den ökologischen Fußabdruck minimieren. Worauf muss ich achten?
Matthias R., Wien

Lieber Herr R., grundsätzlich benötigt man für jede bauliche Veränderung die **Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer**, wenn dadurch **schutzwürdige Interessen** gefährdet sein könnten oder allgemeine Teile des Hauses (wie Außenwände, Dach, Gang) betroffen sind. Plant ein Wohnungseigentümer beispielsweise, sein dezentrales

Heizsystem auf ein nachhaltigeres umzustellen (z.B. **Wärmepumpe**), liegt sehr wahrscheinlich eine **zustimmungspflichtige bauliche Veränderung** im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vor. Nicht zustimmungspflichtig wäre sie dann, wenn die Zustimmung der Wohnungseigentümer bereits im Wohnungseigentumsvertrag erteilt wurde. Zusätzlich gibt es seit der letzten Gesetzesnovelle ein **vereinfachtes Prozedere** für sogenannte „privilegierte Änderungen“, etwa Photovoltaik auf dem Dach eines im Wohnungseigentum stehenden Reihenhauses. Daneben ist zu prüfen, ob eine **Baubewilligung nach den Bauordnungen der Bundesländer** erforderlich ist. Einheitliche Regelungen gibt es nicht.

Bei gemieteten Bestandsobjekten können sowohl **Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches, als auch des Mietrechtsgesetzes (MRG)** Anwendung finden. Die Bestimmungen des ABGB gelten insbesondere für Bestandsobjekte, die in Gebäuden mit nicht mehr als zwei selbstständigen Mietobjekten gelegen sind (z. B. Einfamilienhäusern), für Zweitwohnsitze, Kurzzeitmieten sowie für sämtliche Liegenschaften, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer Baubewilligung nach dem 30. 6. 1953 errichtet wurden oder die im Wohnungseigentum stehen und auf Basis einer Baubewilligung nach 8. 5. 1945 errichtet wurden.

Das ABGB räumt Mietern das Recht ein, **gegen den Willen**

des Vermieters bauliche Veränderungen vorzunehmen, soweit (1) diese durch die vertragsgemäße **Benützung des Mietgegenstandes** erforderlich werden, (2) damit **keine Gefährdung der Substanz** des Gebäudes verbunden ist, (3) diese Maßnahmen **leicht beseitigt werden können** und (4) **wichtige Interessen des Vermieters und der übrigen Mieter** nicht beeinträchtigt werden. In den meisten Mietverträgen sind noch zusätzliche Regelungen enthalten. Ohne Zustimmung des Vermieters sind daher meist keine Änderungen möglich.

Die Regelungen des MRG für Umbauarbeiten finden in erster Linie auf **Altbauwohnungen** Anwendung. Demnach darf der Mieter eine wesentliche Veränderung des

Mietgegenstandes ohne Zustimmung des Vermieters dann vornehmen, wenn die **Veränderung dem Stand der Technik entspricht**, der Hauptmieter die Kosten trägt, keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen zu befürchten ist und keine Schädigung des Hauses im Raum steht. Es empfiehlt sich daher, in allen Fällen die **schriftliche Zustimmung des Vermieters** einzuholen. Dies ist auch in den meisten Mietverträgen vorgesehen. Zusätzlich sind die baurechtlichen Vorgaben zu prüfen und einzuhalten.

Magdalena Brandstetter ist Partnerin bei DORDA im Bereich Real Estate M&A/ Liegenschafts-, Miet- und Wohnrecht.

rechtpraktisch@kurier.at

