

Verstaubt und düster, aber begehrt

06.04.2012 | 18:43 | von Stephanie Dirnbacher (Die Presse)

Dachboden und Keller werden von Wohnungsmietern gern als Stauraum genützt – mit oder ohne Erlaubnis des Vermieters. Aber wer darf nun wirklich was?

Ob Fahrräder, Kinderwagen oder alte Fernseher: Keller und Dachböden in Zinshäusern sind willkommene Abstellplätze für alles, was in der Wohnung keinen Platz hat oder stört. Das ist nicht unproblematisch, wenn man bedenkt, dass Keller und Dachboden zu den allgemeinen Teilen des Hauses zählen, an denen Mieter üblicherweise kein persönliches Nutzungsrecht haben.

„Grundsätzlich darf man hier nichts abstellen“, warnt Rechtsanwalt Wilfried Seist von der Kanzlei Doralt Seist Csoklich. Ein Nutzungsrecht muss vereinbart werden. „Oft ist eine bestimmte Nutzung von Keller oder Dachboden in der Hausordnung geregelt, die zum Vertragsbestandteil gemacht wird“, so Seist. Aber auch ohne explizite Vereinbarung können Mieter Nutzungsrechte an allgemeinen Teilen erwerben. Dann nämlich, wenn man den Keller oder Dachboden über einen längeren Zeitraum als Abstellplatz verwendet und sich der Vermieter in Kenntnis dieser Nutzung nicht dagegen wehrt. „Diesen Zustand gibt es in einigen Häusern“, weiß Seist. Wie lange es dauert, bis man sich dieses Recht „angeeignet“ hat, ist von Fall zu Fall unterschiedlich, „wir reden hier aber von Jahren“, sagt der Rechtsanwalt.

Der Umstand, dass sich der Vermieter oder Eigentümer nicht zu der gelebten Praxis äußert, räumt dem Mieter aber allein noch kein Nutzungsrecht ein. Schließlich könnte es sein, dass der Eigentümer gar keine Möglichkeit hat, vom Tun des Mieters Kenntnis zu erlangen, weil er etwa im Ausland lebt. „Es darf kein Zweifel daran bestehen, dass der Vermieter oder Eigentümer die Nutzung akzeptiert hat“, erklärt Rechtsanwalt und Mietrechtsexperte Walter Reichholf. Problematisch sei es, wenn es um eine Nutzung geht, die behördlich verboten ist, wie zum Beispiel die Lagerung von brennbarem Material am Dachboden. „Hier wird es schwierig sein, selbst durch langjährige Übung ein Gebrauchsrecht zu erwerben.“

Das Abstellen von Sachen auf Allgemeinflächen ist auch aus einem weiteren Grund riskant: Wenn solche Gegenstände sich nicht mehr eindeutig einem Mieter zuordnen lassen, kann dieses herrenlose Gut auf Kosten aller Mieter entrümpelt werden. „Man soll daher im eigenen Interesse sofort melden, wenn im Keller oder am Dachboden Gerümpel liegt, damit der Verursacher noch festgestellt werden kann und man selbst nicht über die Betriebskosten zur Kasse gebeten wird“, empfiehlt Nadja Shah von der Mietervereinigung.

Kein Kellerabteil – weniger Miete

Meist gibt es in Altbauten keinen Gemeinschaftskeller, sondern Abteile, die zusätzlich zur Wohnung gemietet werden. Einen Anspruch auf ein Kellerabteil hat man zwar nicht, fehlt es aber oder will es der Eigentümer nicht vermieten, wirkt sich das auf die Höhe des Mietzinses aus. Shah: „Da gibt es einen Abschlag von 2,5 Prozent vom Richtwert.“ Wer ein Keller- oder Dachbodenabteil gemietet hat, hat daran grundsätzlich vergleichbare Rechte wie an der Wohnung. So dürfe man beispielsweise das Innere des gemieteten Abteils ohne Zustimmung des Vermieters verändern, erklärt die Mietrechtsexpertin. Bei wesentlichen Veränderungen muss man allerdings die Zustimmung vom Vermieter einholen. Darunter fällt etwa der Austausch der Tür, ebenso das Legen einer Stromleitung in das Abteil.

Auf Räumung bestehen

Wichtig ist es zu vereinbaren, in welchem Zustand das Abteil gemietet wird. Ist ausgemacht, dass es leer sein

muss, kann der Mieter darauf bestehen. „Wenn dann noch etwas gelagert ist, sollte man den Vermieter auffordern zu räumen. Tut er das nicht, kann man eine Mietzinsminderung geltend machen, bis die Räumung erfolgt ist“, erklärt Christian Boschek von der Arbeiterkammer Wien.

Hat ein Mieter ein Gebrauchsrecht an einem Raum, darf der Eigentümer dort nicht ohne Weiteres Veränderungen vornehmen – auch nicht eine Sauna einbauen oder einen Fitnessbereich einrichten. „Das muss man sich als Mieter nicht gefallen lassen“, betont Rechtsanwalt Reichholf. Eingriffe in das Mietrecht, die notwendig oder zweckmäßig und zumutbar sind, muss der Mieter allerdings dulden, wobei es im Einzelfall zu einer Interessenabwägung kommt.

Nicht verhindern kann es der Mieter, dass er sein Nutzungsrecht am Dachboden durch einen Dachbodenausbau verliert. „Das muss man dulden, wird aber dafür entschädigt“, sagt Shah. Man hat also Anspruch auf einen gleichwertigen Abstellplatz oder Trockenraum. „Der Ersatz ist Voraussetzung dafür, dass der Ausbau durchgeführt werden darf“, so Shah. Als Ersatz für einen Trockenboden mussten Vermieter ihren Mietern auch schon Wäschetrockner zahlen.