

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	V
-------------------------	----------

Mietwohnung

I. Mietrechtsgesetz – ABGB	1
A. Wann gelten die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes?	1
B. Wann gelten die Bestimmungen des ABGB?	1
C. Wann findet das ABGB außerdem Anwendung?	3
II. Welche Arbeiten muss der Vermieter durchführen?	4
A. Wann muss der Vermieter für Reparaturarbeiten in der Wohnung aufkommen?	4
1. Ernster Schaden	5
2. Gesundheitsgefahr	5
B. Was gilt, wenn die Therme kaputt ist?	6
1. Wohnung ohne zentrale Heizung / Warmwasser . .	6
2. Mitvermietete Therme	7
3. Wartungspflichten des Mieters	7
4. Thermenreparatur	8
C. Wie können die Vermieterpflichten durchgesetzt werden?	10
D. Erhaltungspflichten des Vermieters im Anwendungsbereich des ABGB	10
E. Wann besteht Anspruch auf Mietzinsminderung?	11
III. Welche Veränderungen darf der Mieter durchführen?	12
A. ABGB oder MRG?	12
B. Welche Veränderungen sind genehmigungsfrei?	12
C. Welche Veränderungen sind anzeige- bzw. genehmigungspflichtig?	13
1. Anzeigepflicht	14
2. Verweigerung der Zustimmung	15

D. Unter welchen Voraussetzungen kann der Mieter die Genehmigung des Vermieters durchsetzen?	15
1. Technisch einwandfreie Durchführung	15
2. Verkehrsüblichkeit und wichtiges Interesse	15
3. Ordnungsgemäße Durchführung	16
4. Kostentragung	16
5. Keine Interessenbeeinträchtigung	17
6. Kein Schaden des Hauses	17
7. Keine Gefährdung	18
8. Privilegierte Arbeiten	18
E. Was ist bei Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen?	20
F. Was gilt für die Zusammenlegung von Wohnungen? .	20
1. Kategorie-D-Wohnungen	21
2. Sonstige Zusammenlegungen	23
G. Wie können die Arbeiten gegen den Willen des Vermieters durchgesetzt werden?	24
1. Außerstreitiges Verfahren	24
2. Streitiges Verfahren (Klage bei Gericht)	25
3. Verfahren bei der Baubehörde	25
H. Was passiert, wenn Veränderungen ohne Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden?	25
1. Besitzstörungsklage	25
2. Außerstreitiges Verfahren durch den Vermieter ...	26
I. Kann der Mieter verpflichtet werden, nach Vertragsende seine Veränderungen zurückzubauen?	26
J. Kann der Mieter Verbesserungsarbeiten innerhalb des Hauses verlangen?	28
K. Welche Arbeiten darf der ABGB-Mieter durchführen?	28
1. Zulässige Änderungsmaßnahmen	28
2. Verfahren zur Durchsetzung von Ansprüchen	30
IV. Was gilt bei Vertragsende – für welche Arbeiten steht dem Mieter ein Ersatzanspruch zu?	32
A. Auf welche Gesetzesbestimmung ist der Anspruch zu stützen?	32

B. Welche Voraussetzungen müssen für den Anspruch eines Mieters erfüllt sein?	33
C. Welche Qualität müssen die durchgeführten Arbeiten haben?	34
D. Welche Aufwendungen müssen vom Vermieter abgelöst werden?	35
1. Leitungen und Sanitäranlagen	35
2. Fußboden	36
3. Zusammenlegung von Kategorie-D-Wohnungen . .	37
4. Geförderte Baumaßnahmen	37
E. Wann gilt ein Mietverhältnis als beendet?	38
F. Wie lange dürfen die durchgeführten Arbeiten zurückliegen?	39
G. Wie ist der Aufwand zu bewerten?	39
H. Was ist mit Investitionen, die einem Vermieter abgelöst wurden?	40
I. Wie ist der Anspruch geltend zu machen?	41
1. Formvorschriften	41
2. Frist für die Geltendmachung	42
J. Was ist, wenn der Mieter Formvorschriften verletzt? .	42
K. Wann und wo ist der Anspruch geltend zu machen? .	43
L. Welcher Ersatzanspruch des Mieters besteht nach ABGB?	43
V. Was ist sonst noch bei Rückstellung der Wohnung zu beachten?	44
A. Gleichwertiger Zustand	44
B. Ausmalen	45
C. Möbel/Inventar	45
VI. Wie kann der Mieter seine Ansprüche durchsetzen? . . .	46
A. Außerstreitverfahren oder streitiges Verfahren?	46
1. Außerstreitverfahren	46
2. Rechtsweg/streitiges Verfahren	47
B. Welche Verfahrensgrundsätze gelten im Außerstreitverfahren?	48
C. Wie läuft das Außerstreitverfahren ab?	49

D. Was kostet das Verfahren?	51
E. Checkliste: Welche Unterlagen sind notwendig?	52
1. Anspruch auf Durchführung von Verbesserungs- maßnahmen	52
2. Anspruch auf Ersatz von Investitionskosten	52
3. Anspruch auf Behebung ernster Schäden oder einer Gesundheitsgefährdung	53
4. Antrag auf Anbot einer frei gewordenen Nachbar- wohnung	54

Eigentumswohnung

I. Wer ist für die Erhaltung von Wohnungseigentum zustän- dig?	57
A. Was gilt innerhalb der Eigentumswohnung?	57
B. Was gilt für die Außenhülle der Eigentumswohnung?	58
C. Was gilt für die Erhaltung allgemeiner Teile?	59
D. Was kann der Einzelne zur Durchsetzung von Erhal- tungsmaßnahmen unternehmen?	61
1. Willensbildung der Eigentümergemeinschaft	61
2. Antrag des Einzelnen im Außerstreitverfahren	62
E. Was gilt für die Sanierung von Fenstern?	63
II. Welche Veränderungen darf der Wohnungseigentümer durchführen?	68
A. Wann muss man die anderen Wohnungseigentümer fragen?	68
1. Zustimmungsfreie Veränderungen	68
2. Änderungen, die der Zustimmung bedürfen	69
B. Was bedeutet „Zustimmung“ der anderen Wohnungs- eigentümer?	70
1. Vertragliche Zustimmung	70
2. Konkludente (schlüssige) Zustimmung	70
3. Zustimmungsfiktion	71
4. Gerichtliche Entscheidung	74
C. Wann ist eine Veränderung auch gegen den Willen der anderen durchsetzbar?	74

D. Was sind die unabdingbaren Grundvoraussetzungen zur Durchsetzung von Änderungsmaßnahmen?	75
1. Änderungen zur besseren Nutzung der eigenen Eigentumswohnung	76
2. Kostentragung durch Wohnungseigentümer	76
3. Weitere Voraussetzungen in Abhängigkeit von der jeweiligen Maßnahme	77
E. Wann können Änderungen vorgenommen werden, die ausschließlich die eigene Wohnung betreffen?	77
1. Schädigung des Hauses	78
2. Interessenbeeinträchtigung	78
3. Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses	81
4. Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderer Sachen	83
5. Beeinträchtigungen in der Nutzung durch Störungen	83
6. Nachteilige Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen	84
7. Änderungen der Nutz- oder Verkehrswerte	84
8. Zusammenlegung angrenzender Objekte	85
F. Wann können Änderungen an allgemeinen Teilen des Hauses durchgesetzt werden?	86
1. Verkehrsüblichkeit	87
2. Wichtiges Interesse	89
G. Wann darf durch die Änderungen auch eine andere Eigentumswohnung in Anspruch genommen werden?	92
III. Wie kann der Wohnungseigentümer sein Recht auf Änderung durchsetzen?	92
A. Was kann er vor Durchführung der Baumaßnahme tun?	92
B. Was kann nach Durchführung der Arbeiten noch unternommen werden?	93
C. Wie läuft das Verfahren zur Durchsetzung der Genehmigung ab?	94

D. Was können andere Wohnungseigentümer gegen Änderungen unternehmen, die nicht genehmigt wurden?	99
E. Wie kann der Wohnungseigentümer verhindern, dass er zurückbauen muss?	100

Baurecht

I. Wie stelle ich fest, was Konsens ist?	101
II. Welche Pflichten hat der Eigentümer?	103
III. Was ist hinsichtlich Baubewilligungen zu beachten?	105
A. Wann brauche ich für Änderungen eine Baubewilligung?	105
B. Wie läuft das Baubewilligungsverfahren ab?	105
C. Welchen Rechtsschutz gibt es im Baubewilligungsverfahren?	108
IV. Was ist bei der Bauanzeige zu beachten?	110
A. Wann reicht eine Bauanzeige?	110
B. Wie läuft das Bauanzeigeverfahren ab?	111
C. Welchen Rechtsschutz habe ich im Bauanzeigeverfahren?	112
V. Wer darf die Arbeiten planen und ausführen?	112
VI. Was ist inhaltlich zu beachten?	115
A. Muss ich Widmungsvorschriften beachten?	115
B. Wie groß muss eine Wohnung sein?	117
C. Welche Sanitäreinrichtungen sind erforderlich?	117
D. Was muss ich hinsichtlich Statik beachten?	118
E. Wie viele Fenster und in welcher Größe müssen vorhanden sein? Was ist bei Türbreiten zu beachten?	119
F. Was ist hinsichtlich Brand-, Wärme- und Schallschutz zu beachten?	120
G. Brauche ich einen Kaminanschluss?	121
H. Brauche ich einen Kfz-Stellplatz?	122
I. Brauche ich eine Einlagerungsmöglichkeit?	124
J. Brauche ich einen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum?	124
K. Muss die Wohnung barrierefrei gestaltet sein?	125

L. Kann ich einen Balkon anbauen?	126
M. Muss ich das Heizungssystem ändern?	128
N. Muss ich einen Breitbandanschluss herstellen?	129
VII. Was passiert, wenn die Bauvorschriften nicht eingehalten werden?	130

Anhang

I. Verzeichnis der wichtigsten Rechtsvorschriften	133
A. Bundesrecht	133
B. Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik, Stand März 2015	133
C. Landesrecht	134
1. Burgenland	134
2. Kärnten	134
3. Niederösterreich	134
4. Oberösterreich	134
5. Salzburg	135
6. Steiermark	135
7. Tirol	135
8. Vorarlberg	135
9. Wien	136
II. Behörden	136
A. Schlichtungsstellen	136
B. Baubehörden der Landeshauptstädte	138
C. Wohnbauförderungsstellen der Bundesländer	140
III. Interessenvertretungen	142
Das Autorenteam	145
Abkürzungsverzeichnis	147
Stichwortverzeichnis	149