

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Einleitung</b> .....	5
<b>Die Autoren</b> .....	13
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	15
<b>MIETWOHNUNG</b>	
I. Welche Arbeiten muss der Vermieter durchführen? .....	17
1. Wann muss der Vermieter für Reparaturarbeiten in der Wohnung aufkommen? .....	17
a) Ernstiger Schaden .....	18
b) Gesundheitsgefahr .....	18
2. Was gilt, wenn die Therme kaputt ist? .....	19
a) Wohnung ohne zentrale Heizung / Warmwasser .....	19
b) Mitvermietete Therme .....	20
c) Wartungspflichten des Mieters .....	20
d) Themenreparatur .....	21
3. Wie können die Vermieterpflichten durchgesetzt werden? ...	22
4. Wann besteht Anspruch auf Mietzinsminderung? .....	23
II. Welche Veränderungen darf der Mieter durchführen? .....	24
1. Wann gilt das Mietrechtsgesetz? .....	24
2. Welche Veränderungen sind genehmigungsfrei? .....	25
3. Welche Veränderungen sind genehmigungspflichtig? .....	26
a) Anzeigepflicht .....	26
b) Verweigerung der Zustimmung .....	27
4. Unter welchen Voraussetzungen kann der Mieter die Genehmigung des Vermieters durchsetzen? .....	27
a) Technisch einwandfreie Durchführung .....	27
b) Verkehrsüblichkeit und wichtiges Interesse .....	27
c) Ordnungsgemäße Durchführung .....	28
d) Kostentragung .....	28
e) Keine Interessenbeeinträchtigung .....	29

f) Kein Schaden des Hauses .....	29
g) Keine Gefährdung .....	29
h) Privilegierte Arbeiten .....	30
5. Was ist bei Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen? ...	32
6. Was gilt für die Zusammenlegung von Wohnungen? .....	32
a) Kategorie-D-Wohnungen .....	33
b) Sonstige Zusammenlegungen .....	35
7. Wie können die Arbeiten gegen den Willen des Vermieters durchgesetzt werden? .....	36
a) Außerstreitiges Verfahren .....	36
b) Streitiges Verfahren (Klage bei Gericht) .....	37
c) Verfahren bei der Baubehörde .....	37
8. Was passiert, wenn Veränderungen ohne Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden? .....	37
a) Besitzstörungsklage .....	37
b) Außerstreitiges Verfahren durch den Vermieter .....	38
9. Kann der Mieter verpflichtet werden, nach Vertragsende seine Veränderungen zurückzubauen? .....	38
10. Kann der Mieter Verbesserungsarbeiten innerhalb des Hauses verlangen? .....	40
11. Welche Arbeiten darf der ABGB-Mieter durchführen? ...	40
a) Durchsetzung der Arbeiten .....	40
b) Verfahren zur Durchsetzung von Ansprüchen .....	41
III. Was gilt bei Vertragsende – für welche Arbeiten steht dem Mieter ein Ersatzanspruch zu? .....	43
1. Auf welche Gesetzesbestimmung ist der Anspruch zu stützen? .....	43
2. Welche Voraussetzungen müssen für den Anspruch eines Mieters erfüllt sein? .....	44
3. Welche Qualität müssen die durchgeführten Arbeiten haben? .....	45
4. Welche Aufwendungen müssen vom Vermieter abgelöst werden? .....	46
a) Leitungen und Sanitäranlagen .....	46
b) Fußboden .....	47
c) Zusammenlegung von Kategorie-D-Wohnungen .....	48
d) Geförderte Baumaßnahmen .....	48
5. Wann gilt ein Mietverhältnis als beendet? .....	49

6. Wie lange dürfen die durchgeführten Arbeiten zurückliegen? .....	50
7. Wie ist der Aufwand zu bewerten? .....	50
8. Was ist mit Investitionen, die einem Vormieter abgelöst wurden? .....	51
9. Wie ist der Anspruch geltend zu machen? .....	51
a) Formvorschriften .....	52
b) Frist für die Geltendmachung .....	52
10. Was ist, wenn der Mieter Formvorschriften verletzt? .....	53
11. Wann und wo ist der Anspruch geltend zu machen? .....	53
12. Welcher Ersatzanspruch des Mieters besteht nach ABGB? ..	54
13. Was ist sonst noch bei Rückstellung der Wohnung zu beachten? .....	55
a) Gleichwertiger Zustand .....	55
b) Ausmalen .....	56
c) Möbel/Inventar .....	56
IV. Wie kann der Mieter seine Ansprüche durchsetzen? .....	57
1. Außerstreitverfahren oder streitiges Verfahren? .....	57
a) Außerstreitverfahren .....	57
b) Rechtsweg / streitiges Verfahren .....	58
2. Welche Verfahrensgrundsätze gelten im Außerstreitverfahren? .....	58
3. Wie läuft das Außerstreitverfahren ab? .....	59
4. Was kostet das Verfahren? .....	61
5. Checkliste: Welche Unterlagen sind notwendig? .....	62
a) Anspruch auf Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen .....	62
b) Anspruch auf Ersatz von Investitionskosten .....	63
c) Anspruch auf Behebung ernster Schäden oder einer Gesundheitsgefährdung .....	64
d) Antrag auf Anbot einer frei gewordenen Nachbarwohnung .....	64

## **EIGENTUMSWOHNUNG**

I. Wer ist für die Erhaltung von Wohnungseigentum zuständig? ..	67
1. Was gilt innerhalb der Eigentumswohnung? .....	67
2. Was gilt für die Außenhülle der Eigentumswohnung? .....	68
3. Was gilt für die Erhaltung allgemeiner Teile? .....	69

4. Was kann der Einzelne zur Durchsetzung von Erhaltungsmaßnahmen unternehmen? .....	71
5. Was gilt für die Sanierung von Fenstern? .....	72
II. Welche Veränderungen darf der Wohnungseigentümer durchführen? .....	77
1. Wann muss man die anderen Wohnungseigentümer fragen? .....	77
a) Zustimmungsfreie Veränderungen .....	77
b) Änderungen, die der Zustimmung bedürfen .....	78
2. Was bedeutet „Zustimmung“ der anderen Wohnungseigentümer? .....	79
a) Vertragliche Zustimmung .....	79
b) Konkludente (schlüssige) Zustimmung .....	80
c) Gerichtliche Entscheidung .....	80
3. Wann ist eine Veränderung auch gegen den Willen der anderen durchsetzbar? .....	81
4. Was sind die unabdingbaren Grundvoraussetzungen zur Durchsetzung von Änderungsmaßnahmen? .....	82
a) Änderungen zur besseren Nutzung der eigenen Eigentumswohnung .....	82
b) Kostentragung durch Wohnungseigentümer .....	82
5. Wann können Änderungen vorgenommen werden, die ausschließlich die eigene Wohnung betreffen? .....	84
a) Schädigung des Hauses .....	85
b) Interessenbeeinträchtigung .....	85
c) Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses ..	88
d) Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderer Sachen .....	89
e) Beeinträchtigungen in der Nutzung durch Störungen ..	89
f) Nachteilige Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen ..	90
g) Änderungen der Nutz- oder Verkehrswerte .....	90
h) Zusammenlegung angrenzender Objekte .....	91
6. Wann können Änderungen an allgemeinen Teilen des Hauses durchgesetzt werden? .....	92
a) Verkehrsüblichkeit .....	93
b) Wichtiges Interesse .....	95
7. Wann darf durch die Änderungen auch eine andere Eigentumswohnung in Anspruch genommen werden? .....	98

III.	Wie kann der Wohnungseigentümer sein Recht auf Änderung durchsetzen? .....	99
1.	Was kann er vor Durchführung der Baumaßnahme tun? ...	99
2.	Was kann nach Durchführung der Arbeiten noch unternommen werden? .....	99
3.	Wie läuft das Verfahren zur Durchsetzung der Genehmigung ab? .....	100
4.	Was können andere Wohnungseigentümer gegen Änderungen unternehmen, die nicht genehmigt wurden? ...	105
5.	Wie kann der Wohnungseigentümer verhindern, dass er zurückbauen muss? .....	106

**BAURECHT**

I.	Wie stelle ich fest, was Konsens ist? .....	107
II.	Welche Pflichten hat der Eigentümer? .....	108
III.	Was ist hinsichtlich Baubewilligungen zu beachten? .....	110
1.	Wann brauche ich für Änderungen eine Baubewilligung? .....	110
2.	Wie läuft das Baubewilligungsverfahren ab? .....	111
3.	Welchen Rechtsschutz habe ich im Baubewilligungsverfahren? .....	114
IV.	Was ist bei der Bauanzeige zu beachten? .....	115
1.	Wann reicht eine Bauanzeige? .....	115
2.	Wie läuft das Bauanzeigeverfahren ab? .....	117
3.	Welchen Rechtsschutz habe ich im Bauanzeigeverfahren? ..	118
V.	Wer darf die Arbeiten planen und ausführen? .....	118
VI.	Was ist inhaltlich zu beachten? .....	121
1.	Muss ich Widmungsvorschriften beachten? .....	121
2.	Wie groß muss eine Wohnung sein? .....	122
3.	Welche Sanitäreinrichtungen sind erforderlich? .....	123
4.	Was muss ich hinsichtlich Statik beachten? .....	123
5.	Wie viele Fenster und in welcher Größe müssen vorhanden sein? .....	124
6.	Was ist hinsichtlich Brand-, Wärme- und Schallschutz zu beachten? .....	125
7.	Brauche ich einen Kaminanschluss? .....	126
8.	Brauche ich einen Kfz-Stellplatz? .....	127
9.	Brauche ich eine Einlagerungsmöglichkeit? .....	128

## **Inhaltsverzeichnis**

---

10. Brauche ich einen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum? .....	129
11. Muss die Wohnung barrierefrei gestaltet sein? .....	129
12. Kann ich einen Balkon anbauen? .....	131
VII. Was passiert, wenn die Bauvorschriften nicht eingehalten werden? .....	132

## **ANHANG**

I. Verzeichnis der wichtigsten Rechtsvorschriften .....	135
1. Bundesrecht .....	135
2. Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik, Stand März 2015 .....	135
3. Landesrecht .....	136
II. Übersicht: Anwendbarkeit der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes .....	137
III. Behörden .....	139
1. Schlichtungsstellen .....	139
2. Baubehörden der Landeshauptstädte .....	140
3. Wohnbauförderungsstellen der Bundesländer .....	142
IV. Interessenvertretungen .....	144
Stichwortverzeichnis .....	145