

Inhalt

Vorwort zur 2. Auflage	9
Kapitel 1. Mietrechtsgesetz (MRG)	9
1. Fall: Darf ein Vermieter die Mietvertragserrichtungskosten auf den Mieter überwälzen?	12
2. Fall: Muss ein Mieter bei einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag den Mietzins bis zum Monatsersten zahlen?	13
3. Fall: Was ist unter einem Befristungsabschlag zu verstehen?	15
4. Fall: Was passiert, wenn beim Mietvertrag das Schriftformgebot nicht eingehalten wird? Ist eine mündliche Befristung gültig?	16
5. Fall: Treffen den Vermieter Pflichten hinsichtlich einer ihm vom Mieter übergebenen Kautions?	17
6. Fall: Kann ein Mieter von seinem Vermieter eine schriftliche Information über die fruchtbringende Veranlagung der überreichten Kautions verlangen?	18
7. Fall: Wie lange darf sich der Vermieter mit der Rückzahlung der Kautions Zeit lassen?	19
8. Fall: Darf ein Mieter die von ihm gemietete Wohnung untervermieten?	21
9. Fall: Hat ein Vermieter ein Zutrittsrecht mit Mietinteressenten in eine noch vermietete Wohnung?	24
10. Fall: Wann liegt eine wirksame Mietrechtsabtretung vor?	26
11. Fall: Kann ein Mieter seine Mietrechte an seine Ex-Frau abtreten?	29
12. Fall: Unter welchen Voraussetzungen kann ein Wohnungstausch stattfinden?	32
13. Fall: Wann kann ein Mieter frühestens einen befristeten Mietvertrag kündigen?	35
14. Fall: Kann der Vermieter bei befristeten Mietverträgen den Auszug der Mieter verlangen, wenn er das Mietvertragsende übersehen und die Mieter über die vereinbarte Dauer hinaus in der Wohnung wohnen lassen hat?	37
15. Fall: Kann ein Mieter von seinem Vermieter gekündigt werden, weil er seine Wohnung nur zeitweise bewohnt?	38
16. Fall: Wen trifft die Erhaltungspflicht hinsichtlich einer Hausbrief-fachanlage?	40

17. Fall:	Gilt das Ablöseverbot nach § 27 MRG zwischen Mitmietern?	41
18. Fall:	Ist ein Bewohner einer WG auch nach dem Auszug aus der Wohnung für die Mietzinse verantwortlich?	44
19. Fall:	Können im Todesfall des Mieters dessen Geschwister in seinen Mietvertrag eintreten?	46
20. Fall:	Darf man nach dem Tod seines Lebensgefährten in der Mietwohnung bleiben?	47
21. Fall:	Darf der Mieter Änderungen in der Wohnung durchführen, wenn sein Mietvertrag diesbezüglich keine Regelung enthält?	49
22. Fall:	Muss eine Mieterin die anteiligen Kosten für einen Aufzug tragen, obwohl sie diesen gar nicht benutzt?	51
23. Fall:	Kann die den Vermieter treffende Thermenerhaltung rechtswirksam ausgeschlossen werden?	52
24. Fall:	Ist das MRG auf die Anmietung eines Garagenplatzes mit einem selbstständigem Mietvertrag anwendbar?	54
25. Fall:	Was ist unter dem Teilanwendungsbereich des MRG zu verstehen?	55
26. Fall:	Fällt die Vermietung von Zimmern in einem Altersheim in den Anwendungsbereich des MRG?	58
27. Fall:	Ist das MRG auf die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten anwendbar?	60
28. Fall:	Gilt das MRG für Einfamilienhäuser?	62

Kapitel 2: 65. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

29. Fall:	Bestehen Formvorschriften für einen Mietvertrag?	66
30. Fall:	Ist ein kurzer oder langer Mietvertragstext sinnvoller?	67
31. Fall:	Unterliegt der Vermieter bei der Festsetzung der Höhe des zu vereinbarenden Mietzinses Beschränkungen?	68
32. Fall:	Kann ein Vermieter die Zahlung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verbindlichkeiten durch einen Bürgen absichern?	70
33. Fall:	Kann ein Mieter einen befristeten Mietvertrag vorzeitig auflösen?	72
34. Fall:	Haftet der Mieter bei der Rückstellung der Wohnung für alle Schäden?	74
35. Fall:	Fällt Couchsurfing unter das vertraglich festgelegte Untermietverbot?	75
36. Fall:	Hat ein Mieter aufgrund von Bleigehalt im Trinkwasser das Recht auf Mietzinsminderung?	78
37. Fall:	Kann eine Schenkung auf den Todesfall mündlich rechtswirksam vereinbart werden?	81

38. Fall:	Wie ist das Procedere, wenn ein Vermieter eine Räumungsklage aufgrund offener Mietzinse einbringt?	83
39. Fall:	Enthält das ABGB Bestimmungen hinsichtlich des Energieausweises?	86
40. Fall:	Was kann man gegen durch Nachbarn verursachte Lärmimmissionen unternehmen?	88
41. Fall:	Hat ein Mieter einen Mietzinsminderungsanspruch aufgrund störender Geräusche aus der Nachbarwohnung?	90
42. Fall:	Können Nachbarn gegen regelmäßig stattfindende Kinderpartys mittels Klage vorgehen?	91
43. Fall:	Was kann man gegen eine störende Nachbarskatze unternehmen?	95
44. Fall:	Was kann man gegen Lichtimmissionen tun?	96
45. Fall:	Was kann man bei durch den Nachbarn verursachten „negativen Immissionen“ tun?	97
46. Fall:	Darf ein Nachbar die Früchte von den auf sein Grundstück überhängenden Ästen pflücken?	99
47. Fall:	Darf man die vom Baum des Nachbarn auf das eigene Grundstück hinuntergefallenen Früchte essen?	99
48. Fall:	Wem kommt das Eigentum an Bäumen an der Grundstücksgrenze zu?	100
49. Fall:	Was kann der Eigentümer eines Parkplatzes gegen die unberechtigte Benützung durch seinen Nachbarn unternehmen?	101
50. Fall:	Ist der Fruchtnießer für Erhaltungsarbeiten verantwortlich und muss er für diese bezahlen?	102
51. Fall:	Ist der Nachbar für die Reparatur seines Grenzzauns verantwortlich?	104
52. Fall:	Haftet ein Nachbar, wenn sich die Nachbarskinder auf seinem Trampolin verletzen?	106
Kapitel 3: 109. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002)		109
53. Fall:	Was ist unter Wohnungseigentum, einem Wohnungseigentümer und einer Eigentümergemeinschaft zu verstehen?	110
54. Fall:	Gibt es Einschränkungen hinsichtlich der Person, mit der man eine Wohnung kauft?	114
55. Fall:	Was versteht man unter dem allgemeinen Teil einer Liegenschaft im Sinne des WEG 2002?	115
56. Fall:	Was ist unter dem Nutzwert und der Nutzfläche im Sinne des WEG 2002 zu verstehen?	117

57. Fall:	Was ist unter einer Gemeinschaftsordnung zu verstehen?	119
58. Fall:	Benötigt ein Wohnungseigentümer die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, um seine Wohnung über Internetplattformen für Kurzzeit-Vermietungen anbieten zu können?	121
59. Fall:	Bedarf ein Durchbruch zwischen einer Eigentumswohnung und dem dazugehörigen Keller der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer?	124
60. Fall:	Kann eine konkludente Umwidmung eines Wohnungseigentumsobjektes von einer Wohnung in eine Arztpraxis erfolgen?	127
61. Fall:	Benötigt man für den Bau eines Wintergartens die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer?	129
62. Fall:	Gibt es Erleichterungen bei der Einholung der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer zur Anbringung einer Solaranlage?	131
63. Fall:	Wie ist eine Eigentümerversammlung einzuberufen?	134
64. Fall:	Wann liegt bei einer Beschlussfassung eine Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer vor?	137
65. Fall:	Hat die Stimmabgabe bei einer Eigentümerpartnerschaft einheitlich zu erfolgen?	140
66. Fall:	Gibt es eine Möglichkeit, einen unliebsamen Wohnungseigentümer „loszuwerden“?	141
67. Fall:	Welche Aufgaben und Befugnisse hat eine Hausverwaltung?	144
68. Fall:	Muss der Hausverwalter eines Objekts mit mehreren Wohnungen im Grundbuch ersichtlich gemacht werden?	148
69. Fall:	Wie kann man zu einem vorläufigen Verwalter werden?	149
70. Fall:	Wann ist eine Vermietung von Pkw-Abstellplätzen an Wohnungseigentümer bzw an Dritte durch einen Verwalter möglich?	151
	Stichwortverzeichnis	155