

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung	5
Die Autoren	13
Abkürzungsverzeichnis	15

MIETWOHNUNG

I. Welche Arbeiten muss der Vermieter durchführen?	17
1. Wann muss der Vermieter für Reparaturarbeiten in der Wohnung aufkommen?	17
a) Ernster 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

Inhaltsverzeichnis

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 Sanitäreanlagen	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