

Inhalt

Vorwort.....	9
Kapitel 1: Mietrechtsgesetz (MRG)	12
1. Fall: Darf ein Vermieter die Mietvertragserrichtungskosten auf den Mieter überwälzen?	12
2. Fall: Muss ein Mieter den Mietzins immer bis zum ersten des Monats bei einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag zahlen?	13
3. Fall: Woraus setzt sich ein Mietzins zusammen?	14
4. Fall: Was ist unter einem Befristungsabschluss zu verstehen?	16
5. Fall: Ist eine mündliche Befristung gültig? Was passiert, wenn beim Mietvertrag das Schriftformgebot nicht eingehalten wird?	17
6. Fall: Treffen den Vermieter Pflichten hinsichtlich einer ihm vom Mieter übergebenen Kautions?	19
7. Fall: Kann ein Mieter von seinem Vermieter eine schriftliche Information über die fruchtbringende Veranlagung der überreichten Kautions verlangen?	20
8. Fall: Darf ein Mieter die von ihm gemietete Wohnung untervermieten? ...	21
9. Fall: Zutrittsrecht des Vermieters mit Mietinteressenten in eine noch vermietete Wohnung?	25
10. Fall: Wann liegt eine wirksame Mietrechtsabtretung vor?	27
11. Fall: Kann ein Mieter seine Mietrechte an seine Ex-Frau abtreten?	30
12. Fall: Unter welchen Voraussetzungen kann ein Wohnungstausch stattfinden?	34
13. Fall: Wann kann ein Mieter frühestens einen befristeten Mietvertrag kündigen?	38
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 wohnen lassen hat?	40
15. Fall: Kann ein Mieter von seinem Vermieter gekündigt werden, weil er seine Wohnung nur zeitweise bewohnt?	41
16. Fall: Wen trifft die Erhaltungspflicht einer Hausbriefanlage?	43
17. Fall: Gilt das Ablöseverbot nach § 27 MRG zwischen Mitmietern?	44
18. Fall: Wie lange darf sich der Vermieter mit der Rückzahlung der Kautions Zeit lassen?	48
19. Fall: Ist ein Bewohner einer WG auch nach dem Auszug aus der Wohnung für die Miete verantwortlich?	50

20. Fall: Können Geschwister im Todesfall des Mieters in dessen Mietvertrag eintreten?	52
21. Fall: Darf die Lebensgefährtin nach dem Tod ihres Lebensgefährten in der Wohnung bleiben?	53
22. Fall: Darf der Mieter Änderungen in seiner Wohnung durchführen, wenn sein Mietvertrag diesbezüglich keine Regelung enthält?	54
23. Fall: Muss eine Mieterin die anteiligen Kosten für einen Aufzug tragen, wenn sie diesen gar nicht verwendet?	56
24. Fall: Gilt ein explizit im Mietvertrag festgehaltener Ausschluss der den Vermieter treffenden Thermenerhaltung?	58
25. Fall: Anmietung eines Garagenplatzes mit selbstständigem Mietvertrag	60
26. Fall: Was ist unter dem Teilanwendungsbereich des MRG zu verstehen?	61
27. Fall: Fällt die Vermietung von Zimmern in einem Altersheim in den Anwendungsbereich des MRG?	65
28. Fall: Ist das MRG auf die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten anwendbar?	67
29. Fall: Gilt das MRG für Einfamilienhäuser?	69

Kapitel 2: Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

30. Fall: Bestehen Formvorschriften für einen Mietvertrag?	71
31. Fall: Ist ein kurzer oder langer Mietvertragstext sinnvoller?	72
32. Fall: Unterliegt der Vermieter bei der Festsetzung der Höhe des zu vereinbarenden Mietzinses Beschränkungen?	74
33. Fall: Kann ein Vermieter die Zahlung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verbindlichkeiten durch einen Bürgen absichern?	75
34. Fall: Kann ein Vermieter die Zahlung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verbindlichkeiten durch einen Bürgen absichern?	77
35. Fall: Kann ein Mieter einen befristeten Mietvertrag vorzeitig auflösen?	79
36. Fall: Haftet der Mieter bei der Rückstellung der Wohnung für alle Schäden?	82
37. Fall: Fällt Couchsurfing unter das vertraglich festgelegte Untermietverbot?	83
38. Fall: Hat ein Mieter das Recht auf Mietzinsminderung aufgrund von Bleigehalt im Trinkwasser?	85
39. Fall: Kann eine Schenkung auf den Todesfall rechtswirksam mündlich erfolgen?	89
40. Fall: Wie läuft das Procedere ab, wenn ein Vermieter eine Räumungsklage aufgrund offener Mietzinse einbringt?	92
41. Fall: Enthält das ABGB Bestimmungen hinsichtlich des Energieausweises?	95

41. Fall: Was kann man gegen Lärmimmissionen der Nachbarn unternehmen?	97
42. Fall: Hat ein Mieter einen Mietzinsminderungsanspruch aufgrund von störenden Geräuschen aus der Nachbarwohnung?	99
43. Fall: Können Nachbarn gegen regelmäßig stattfindende Kinderpartys mittels Klage vorgehen?	101
44. Fall: Was kann man gegen eine störende Nachbarskatze unternehmen?.....	105
45. Fall: Was kann man gegen Lichtimmissionen tun?	106
46. Fall: Was kann man bei durch den Nachbarn verursachten „negativen Immissionen“ tun?	107
47. Fall: Darf ein Nachbar die Früchte von auf sein Grundstück überhängenden Ästen pflücken?	109
48. Fall: Darf man die vom Baum des Nachbarn auf das eigene Grundstück hinuntergefallenen Früchte essen?	110
49. Fall: Wem kommt das Eigentum an Bäumen an der Grundstücksgrenze zu?	110
50. Fall: Was kann der Eigentümer eines Parkplatzes gegen die unberechtigte Benützung durch seinen Nachbarn unternehmen?	112
51. Fall: Ist der Fruchtnießer für Erhaltungsarbeiten verantwortlich und muss er diese zahlen?	113
52. Fall: Ist der Nachbar für die Reparatur seines Grenzzauns verantwortlich?	115
53. Fall: Haftet man, wenn sich die Nachbarskinder auf dem Trampolin im eigenen Garten verletzen?	117

Kapitel 3: Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002)

54. Fall: Was ist unter Wohnungseigentum bzw einem Wohnungseigentümer zu verstehen?	120
55. Fall: Gibt es Einschränkungen hinsichtlich der Person, mit der man eine Wohnung kauft?	121
56. Fall: Was versteht man unter dem allgemeinen Teil einer Liegenschaft im Sinne des WEG 2002?	122
57. Fall: Was ist unter dem Nutzwert und der Nutzfläche im Sinne des WEG 2002 zu verstehen?	124
58. Fall: Was ist unter einer Gemeinschaftsordnung zu verstehen?	127
59. Fall: Benötigt ein Wohnungseigentümer die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, um seine Wohnung über Internetplattformen für Kurzzeit-Vermietungen anbieten zu können?	129

60. Fall: Bedarf ein Durchbruch zwischen einer im Eigentum stehenden Wohnung und dem dazugehörigen Keller der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer?	131
61. Fall: Kann eine konkludente Umwidmung eines Wohnungseigentumsobjektes von einer Wohnung in eine Arztpraxis erfolgen?	134
62. Fall: Benötigt man für den Bau eines Wintergartens die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer?	135
63. Fall: Wie ist eine Eigentümerversammlung einzuberufen?	138
64. Fall: Wann liegt bei einer Beschlussfassung eine Mehrheit der Stimmen vor?	141
65. Fall: Stimmabgabe bei einer Eigentümerpartnerschaft	143
66. Fall: Gibt es eine Möglichkeit, einen unliebsamen Wohnungseigentümer „loszuwerden“?	144
67. Fall: Welche Aufgaben und Befugnisse hat eine Hausverwaltung?	148
68. Fall: Muss der Hausverwalter eines Objekts mit mehreren Wohnungen im Grundbuch ersichtlich gemacht werden?	151
69. Fall: Wie kann man zu einem vorläufigen Verwalter werden?	152
70. Fall: Wann ist eine Vermietung von Pkw-Abstellplätzen an Wohnungseigentümer bzw an Dritte durch einen Verwalter möglich?	154
Stichwortverzeichnis	157