Immo-Überflieger starten hier.
ÖVI Immobilien Akademie
www.immobilienakademie.at

WOHNTELEFON

Unter welchen Umständen ist ein Mietvertrag vorzeitig kündbar?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.
Heute: Katharina Braun– Rechtsanwältin

MIETVERTRAG

Ich habe eine voll möblierte Wohnung auf drei Jahre befristet vermietet. Die Mieterin zahlt seit Monaten keine Miete, zudem hat sie unerlaubt die Möblierung aus der Wohnung entfernt. Kann ich den Vertrag vorzeitig kündigen?

Durch ein derartiges Verhalten werden sowohl die gesetzlichen Kündigungsgründe der Nichtbezahlung des Mietzinses (§ 30 Abs 2 Zif 2 MRG) als auch der Begehung einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen den Vermieter (§ 30 Abs 2 Zif 3 MRG) erfüllt sein. Hiergegen ist mit einer Mietzins- und Räumungsklage vorzugehen. Weiters wäre eine Strafanzeige zu überlegen. Diese kann auch bei der Polizei erstattet werden.

ABLÖSE

Mein Mieter möchte auf Eigenkosten eine neue Küche einbauen. Wie ist die Investition abzulösen, wenn das Objekt nicht dem Mietrechtsgesetz unterliegt?

Im Gegensatz zu Hauptmietverhältnissen über Wohnungen im Vollanwendungsbereich des Mietrechtgesetzes sind Ersatzansprüche für nützliche Verbesserungen vertraglich abdingbar. Oft wird vertraglich ein Investitionsersatz nach buchhalterischen Ansätzen für Abnutzung vereinbart.

EIGENTUM

Wie oft muss eine Wohnungseigentümerversammlung abgehalten werden? Kann sie durch eine Versammlung der Stiegensprecher ersetzt werden?

Grundsätzlich ist eine Eigentümerversammlung alle zwei Jahre vom Verwalter einzuberufen. Tag und Zeitpunkt sind so zu wählen, dass voraussichtlich möglichst viele Wohnungseigentümer daran teilnehmen können. Überdies können mindestens drei Eigentümer, die zusammen mindestens ein Viertel der Anteile haben, vom Verwalter schriftlich unter Angabe eines wichtigen Grundes dafür die Einberufung einer Eigentümerversammlung verlangen. Eine Abweichung von der zweijährigen Einberufung müsste ausdrücklich vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile beschlossen worden sein. Grundsätzlich können Beschlüsse aber auch außerhalb einer Eigentümerversammlung auf andere Weise, etwa auf schriftlichen Weg (sogenannter „Umlaufbeschluss") zustande kommen. Hierbei erhält z.B. jeder Eigentümer den zur Abstimmung gelangenden Beschluss schriftlich übersandt und schickt ihn mit dem Vermerk "einverstanden" oder „nicht einverstanden" unterschrieben zurück. Damit ein Beschluss rechtswirksam wird, setzt dies voraus, dass allen Eigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden ist.

VERMIETUNG

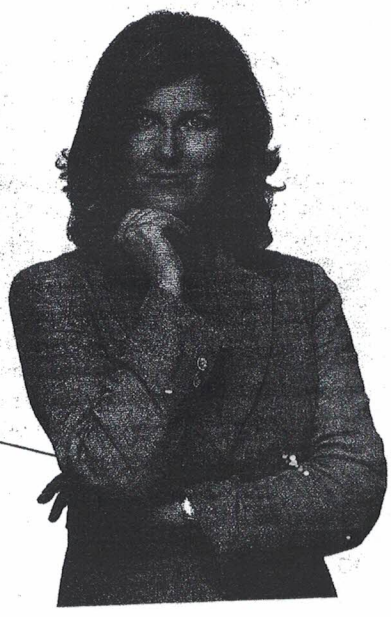
Ich bin Franzose und lebe und arbeite in Österreich. In Paris besitze ich eine Wohnung, welche ich vermiete. Wo sind die Mieteinnahmen zu versteuern?

Wenn Sie in Österreich mit ihrer Familie leben – hier also ihr Lebensmittelpunkt ist, hier die Kinder zu Schule gehen – sind Sie in Österreich ansässig. Das gesamte Einkommen ist dann in Österreich im „Ansässigenstaat" zu versteuern. Damit es in diesem Fall nicht zu Doppelbesteuerungen kommt, gelangt das sogenannte Doppelbesteuerungsabkommen zur Anwendung. Auskünfte hierzu, insbesondere zur Berücksichtigung der Auslandseinkünfte im Rahmen des Progressionsvorbehalts im Inland (diesfalls Österreich) bietet u.a. die Arbeiterkammer.

REPARATUR

In unserer Wohnanlage sind die Elektroleitungen auf den Allgemeinflächen desolat. Es gibt keine Rücklage für die Reparatur. Können den Eigentümern die Kosten vorgeschrieben werden? Ist dafür eine Zustimmung der Eigentümergemeinschaft nötig?

Die Behebung von ernsten Schäden wie die Sanierung elektrischer Leitungen fällt in den Bereich der ordentlichen Verwaltung. In diesem Rahmen entscheidet die Mehrheit, wobei diese nicht nach Köpfen oder Wohnungen berechnet wird, sondern nach Miteigentumsanteilen.



„Durch ein solches Verhalten werden die gesetzlichen Kündigungsgründe der Nichtbezahlung des Mietzinses und der Begehung einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen den Vermieter erfüllt sein."
Katharina Braun

NÄCHSTER TERMIN:
5. Februar 2018
10 bis 11 Uhr
01/52 65 760
Markus Kaspar
Notar