

Thema: Julia Fritz

Autor: Julia Fritz



WOHNTELEFON

Darf der Vermieter ein Verwaltungshonorar verlangen?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.

Heute: Julia Fritz - Rechtsanwältin

PARKPLATZ

Unsere Parkplätze stehen im Allgemeingut der Wohnungseigentümergeinschaft und werden an einzelne Wohnungseigentümer vermietet. Das hat dazu geführt, dass im Laufe der Jahre Parkplätze ungleich verteilt worden sind. Manche Wohnungen haben drei Parkplätze, andere keinen. Wie wird das geregelt?

Seit der Wohnrechtsnovelle 2006 ist es möglich, auch an KFZ-Stellplätzen Wohnungseigentum zu begründen. Die einfachere und kostengünstigere Variante sind neu zu verhandelnde schriftliche Benützungsvereinbarungen zwischen den Wohnungseigentümern. Dabei wird die Nutzung bestimmter Allgemeinflächen der Gesamtliegenschaft oder Teile davon durch einzelne Wohnungseigentümer inklusive der anfallenden Betriebs- und Erhaltungskosten klar geregelt. Die aufwendigere, dafür aber verbindlichere Regelung ist eine Neu- oder Umparifizierung. Dazu muss ein Gutachter mit der Erstellung eines Nutzwertgutachtens beauftragt werden, das auch grundbücherlich einzuverleiben ist.

VERWALTUNG

Unser Vermieter verwaltet das Haus selbst. In der aktuellen Abrechnung hat er einen allgemeinen Verwaltungsaufwand verrechnet. Darf er das?

Wenn das MRG vollständig angewandt werden kann, ist klar geregelt, welche Betriebskosten auf den Mieter abgewälzt werden dürfen. Können bestimmte Kosten in diesen Katalog nicht ein-



KURIERMONTAGE: JÄHNER, JEFF MANGIONE, FRANZ GRUBER

geordnet werden, darf der Vermieter sie auch nicht als Betriebskosten an den Mieter weitergeben. Die Verrechnung eines Verwaltungshonorars ist im Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes zulässig. Dies gilt auch für einen „Privatvermieter“. Gilt das Mietrechtsgesetz nicht, kommen die Regelungen aus dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch zur Anwendung. Das bedeutet: Die Betriebskosten richten sich nach der Vereinbarung der Parteien. Vermieter und Mieter können schriftlich festlegen, was Betriebskosten sind und was nicht.

WIDMUNG

Ein Eigentümer unserer Wohnungseigentümergeinschaft vermietet seine Wohnung über Airbnb. Er hat die Schließanlage so eingestellt, dass sich die Tür öffnet, wenn auf die Klingel der Wohnung gedrückt wird. Ist das erlaubt?
Wenn die Schließanlage so „unprogrammiert“ wurde, dass die Tür automatisch öffnet, ist die

Sicherheit der übrigen Wohnungseigentümer gefährdet und stellt die Beeinträchtigung eines schutzwürdigen Interesses dar. Liegt zudem keine Zustimmung aller Wohnungseigentümer zur Benützung als „Ferienapartment“ vor, ist diese unzulässig und steht jedem einzelnen Wohnungseigentümer ein Unterlassungsanspruch gegen jenen Wohnungseigentümer zu, der die Wohnung widmungswidrig benützt.

BETRIEBSKOSTEN

Unser Vermieter hat eine Nachverrechnung der Betriebskosten der letzten 18 Monate geschickt. Müssen wir das bezahlen, obwohl es nie eine Vorschreibung gab?

Der Mieter muss die Betriebskostenabrechnung spätestens bis zum 30. Juni des Folgejahres erhalten. Die Abrechnung für das Jahr 2018 muss also beispielsweise bis zum 30. Juni 2019 im Briefkasten liegen. Versäumt der Vermieter die Abrechnung, hat er auch keine Ansprüche mehr auf

etwaige Nachzahlungen. Eine Ausnahme gibt es für die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung, weil es hier teilweise andere Abrechnungsperioden gibt – abhängig vom jeweiligen Energieversorger. Die Abrechnung muss innerhalb von sechs Monaten ab Ende der Abrechnungsperiode beim Mieter sein. Endet die Abrechnungsperiode also beispielsweise im August, muss sie bis zum 28. Februar des Folgejahres vorliegen. Bei Mietverträgen, für die das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch gilt, können davon abweichende Vereinbarungen getroffen werden.

NÄCHSTER TERMIN:
25.11.2019
10 bis 11 Uhr

01/52 65 760

Walter Rosifka
Arbeiterkammer

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag