

BESICHTIGUNGSTERMIN

Wem muss ich Zugang zu meiner Wohnung gestatten?

Ich bin Mieterin und wohne seit Jahren in einem Altbau. Nun hat sich die frühere Hausverwaltung gemeldet, um meine Wohnung zu besichtigen. Muss ich das dulden?

Barbara Walzl-Sirk: Grundsätzlich darf der Vermieter bzw. eine von ihm beauftragte Person eine Besichtigung der Wohnung durchführen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. In dem Zusammenhang sind berechnete Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes zu berücksichtigen. Ein Grund kann sein, dass der Vermieter eine Bestandsaufnahme macht, um notwendige Erhaltungsarbeiten zu evaluieren. Das wäre, wenn eine Fensterreparatur ansteht. Beabsichtigt der Vermieter eine Besichtigung, ist sie rechtzeitig zu den üblichen Tageszeiten anzukündigen. Oft vereinbaren Vermieter im Vorfeld einen Besichtigungstermin, damit der Zugang möglich ist. Anderes gilt bei Gefahr im Verzug, wenn z.B. ein Wasserrohrbruch vorliegt. Aus Ihrer Schilderung sehe ich keine Verpflichtung, einer ehemaligen Verwaltung den Wohnungszutritt gewähren zu müssen. Ich rate, beim Vermieter nachzufragen, was dahintersteckt.



Wohntelefon

Am IMMO-Wohntelefon beantworten Experten jeden zweiten Montag zwischen 10 und 11 Uhr Ihre Leserfragen zu Miete, Eigentum, Recht und Nachbarschaft. Diesmal: Barbara Walzl-Sirk, Expertin des Mieterschutzverbands.

RÜCKLAGE

Haftet der Verwalter für das anvertraute Geld in der Rücklage?

Ich bin Wohnungseigentümer, im Haus gibt es einen Mehrheitseigentümer, der auch die Hausverwaltung macht. Die angesparte Rücklage wurde auf einem Bankkonto angelegt. Da sie über 100.000 Euro betrug, war das Geld nicht durch die Einlagensicherung der Bank gedeckt, nach der Bankpleite ist es also verloren.

Gibt es eine Chance, die Hausverwaltung zur Verantwortung zu ziehen? Anders gefragt: Ist es die Aufgabe der Hausverwaltung, eine Bank zu suchen, die bessere Konditionen anbietet? Beziehungsweise hätte der Verwalter die Rücklage auf mehr als ein Konto verteilen müssen? Haftet der Hausverwalter für das ihm anvertraute Geld?

Barbara Walzl-Sirk: Grundsätzlich ist der Hausverwalter verpflichtet, die Rücklage entweder auf einem für die Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder über ein ebenso einsehbares Anderkonto fruchtbringend zu verwahren. Die Rücklage ist zwingend ein Sondereigentum der Eigentümergemeinschaft. Die

Pflicht des Hausverwalters zur fruchtbringenden Anlage der Rücklage bedeutet aber nicht, dass er eine Verpflichtung hat, Höchstzinsen zu erwirtschaften. Es reicht grundsätzlich aus, bankübliche Zinsen zu vereinbaren. Der Grund liegt darin, dass die Aufgabe des Hausverwalters die Verwaltung der Liegenschaft ist und nicht eine Vermehrung der Rücklage.

Trotzdem muss der Verwalter ein Auge auf diese Gelder haben und alles machen, um einen Schaden für die Eigentümergemeinschaft zu verhindern. Laut Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kann die Eigentümergemeinschaft, wenn der Verwalter eine grobe Pflichtverletzung begangen hat, auch eine Herabsetzung des Verwalterhonorars verlangen.

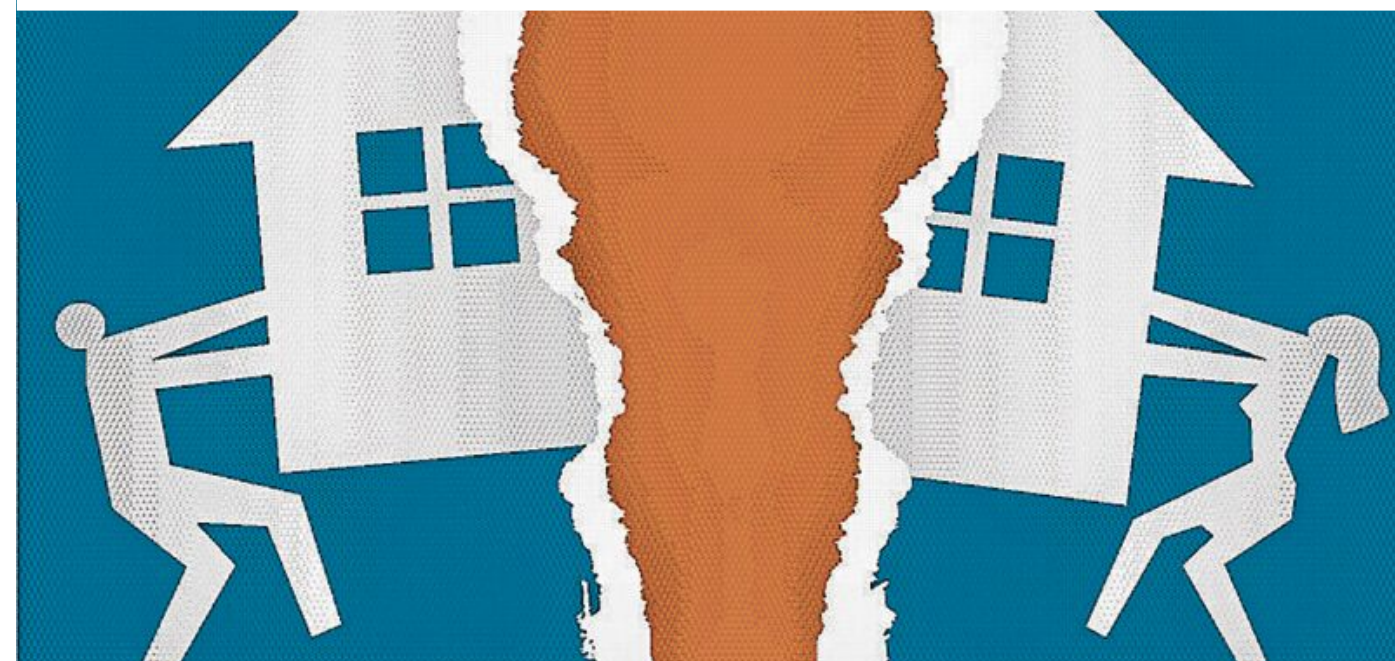
Unabhängig davon können ihm gegenüber Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden, wobei dies natürlich auch in Ihrem Fall einer gründlichen Prüfung bedarf. Ich rate Ihnen daher, diese Angelegenheit Ihrem Rechtsanwalt zu übergeben.

NÄCHSTER TERMIN
30. Juni, 10 bis 11 Uhr
05 9030 22337
Karin Sammer
Wohnrechtsexpertin ÖVI

FOTOS: MONTAGE/JEFF MANGIONE, ISTOCKPHOTO / JIRI STUDNICKY

TEILUNGSKLAGE

Der Mitbesitzer will seinen Hausteil verkaufen, was heißt das für mich?



Gemeinsamer Besitz schafft mitunter Probleme, vor allem, wenn es keine Benützungsregelung gibt.

Ich bin Hälfte-Eigentümerin in einem Zweifamilienhaus. Die andere Hälfte gehört meinem Neffen, er will sie verkaufen. Jeder von uns bewohnt ein Stockwerk, Keller, Dachboden und Garten nützen wir gemeinsam. Ich habe meinen Anteil saniert, die Wohnung des Neffen ist unsaniert. Nun habe ich einen Käufer gefunden, doch der Neffe will sich nicht an den Kosten beteiligen, nur seinen Anteil zu Geld machen. Wie soll ich vorgehen?

Barbara Walzl-Sirk: Zunächst halte ich fest, dass Sie als Hälfteigentümerin nicht verpflichtet sind, für Ihren Neffen einen Käufer zu finden, wenn dieser seinen Anteil verkaufen möchte. Ihr Neffe ist berechtigt, seinen ideellen Anteil an der Liegenschaft zu verkaufen. Dies kann er auch ohne Ihre Zustimmung machen. Beim ideellen Miteigentum oft auch als schlichtes Miteigentum bezeichnet, ist es so, dass mit dem Anteil an der Liegenschaft nicht die Nutzung eines konkre-

ten Objektes zugeordnet ist, es sei denn, es gibt eine Benützungsregelung. Erfahrungsgemäß erzielt der Verkauf eines ideellen Miteigentumsanteils an der Liegenschaft einen geringeren Preis. Dies dürfte auch der Grund sein, warum Ihr Neffe Sie zum Verkauf der gesamten Liegenschaft motivieren will. Sollten Sie zu keiner gemeinsamen Lösung finden, kann Ihr Neffe eine Teilungsklage bei Gericht einbringen. Diese kann in Form einer Zivilteilung oder Realteilung erfolgen.

Bei der Zivilteilungsklage geht es darum, die Liegenschaft zwangsversteigern zu lassen und den Erlös zu verteilen, bei der Realteilung, um die Liegenschaft in selbstständige Einheiten zu teilen, wobei nach dem Gesetz die Realteilung vor der Zivilteilung anzustreben ist. Was nun in Ihrem konkreten Fall am sinnvollsten wäre, müsste mit einem Rechtsanwalt ihres Vertrauens besprochen werden und würde den Rahmen der hier möglichen Beantwortung sprengen.

„Ihr Neffe ist berechtigt, seinen ideellen Anteil an der Liegenschaft zu verkaufen. Bei einer Teilungsklage kommt es zu einer Zivil- oder Realteilung.“

Barbara Walzl-Sirk

Ihre Erfolgsstory beginnt mit uns.

övi Immobilien Akademie

www.immobiliienakademie.at