



WOHNTELEFON: 01/52 65 760

BUWOG
group

WOHNEN
MIT ZUKUNFT!

www.buwog.com

Darf die Hausverwaltung Trinkgelder ohne Rechnung verteilen?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.

Heute: Markus Kaspar – Notariat Dr. Markus Kaspar

AUSGABEN

Meine Hausverwaltung will Trinkgelder in unbekannter Höhe verteilen. Angeblich möchte man damit die Beziehung zu Profissionisten verbessern. Darf eine Hausverwaltung als Treuhänder Ausgaben ohne Rechnung tätigen?
Ein „Freibrief“ für die Verteilung von Trinkgeldern entspricht nicht dem Grundsatz, dass ein Hausverwalter im Rahmen der Rechnungslegung in der Lage sein muss, für alle Ausgaben Belege vorweisen zu können. Abgesehen davon wäre bei einer Verteilung von Trinkgeldern auch zu prüfen, ob dabei nicht gegen gesetzliche Vorschriften verstoßen wird. Bei der nächsten Eigentümerversammlung sollte dieses Thema behandelt werden. Der Hausverwalter müsste sein Begehren ausführlich darlegen, damit die Eigentümer Stellung nehmen und allenfalls einen Beschluss fassen können, mit welchem ein derartiges Vorgehen untersagt wird. Der Hausverwalter ist jedenfalls verpflichtet, die Weisungen der Wohnungseigentümer zu befolgen. Dafür ist ein Mehrheitsbeschluss erforderlich.

BETRETUNGSVERBOT

Die Freundin eines ehemaligen Mieters bezieht seit dessen Auszug eine Wohnung in unserem Haus. Folglich kommt er regelmäßig zu Besuch. Aufgrund der Vorgeschichte (er schuldet mir noch Geld) will

ich ihn aus dem Haus haben. Kann ich ein Betretungsverbot erwirken?
Selbst wenn der ehemalige Mieter bei seiner Freundin ständig wohnen würde, könnten Sie den Vertrag u. a. nur aufkündigen, wenn die Mieterin oder ihr Freund die Wohnung in arger Weise vernachlässigen oder durch rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den sonstigen Bewohnern das Zusammenwohnen verleiden oder sich gegenüber Ihnen oder einer im Haus wohnenden Person einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig machen. Eine sofortige Wegweisung und ein Betretungsverbot können erwirkt werden, wenn „ein gefährlicher Angriff auf Leben, Gesundheit oder Freiheit“ angenommen werden kann.

VORVERKAUFSRECHT

Ich bin seit 15 Jahren Mieter in einem Zinshaus, das nun verkauft wurde. Der Eigentümer veräußert jetzt die einzelnen Wohnungen. Habe ich ein Vorkaufsrecht? Was passiert, wenn der neue Besitzer Eigenbedarf geltend machen will?
Für den Mieter einer Wohnung

gibt es kein gesetzliches Vorkaufsrecht. Dies müsste vertraglich vereinbart sein, sonst ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Wohnung dem Mieter zum Kauf anzubieten. Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes tritt der Käufer eines Objektes in einen bestehenden Mietvertrag ein und ist an dessen Bestimmungen gebunden. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist aufgrund der geltenden Rechtsprechung nur schwer möglich. Der Vermieter müsste die Wohnung für sich, seine Kinder oder Enkel dringend benötigen. Bei der Prüfung, ob tatsächlich ein „dringender Eigenbedarf“ vorliegt, legen die Gerichte strenge Maßstäbe an.

FINANZAMTSGEBÜHR

Ein Mietvertrag musste zwei Wochen nach Unterzeichnung wieder aufgelöst werden. Die Finanzamtsgebühr wurde bereits entrichtet. Bekomme ich diese wegen der kurzfristigen Auflösung wieder zurück?
Im Grunderwerbsteuergesetz gibt es eine Bestimmung, wonach die Steuer u. a. dann zurückerstattet wird, wenn der Vertrag innerhalb von drei Jahren seit Entstehen der Steuerschuld auf-

gelöst wird. Das Gebührengesetz, welches in Ihrem Fall anzuwenden ist, kennt keine derartige Regelung. Sie können die Mietvertragsgebühr nicht zurückfordern.

KÜNDIGUNGSGRUND

Mein Sohn ist Mieter einer Wohnung und will für ein halbes Jahr im Ausland studieren. Die Miete wird er weiterbezahlen, aber die Wohnung ist in dieser Zeit unbewohnt. Ist das ein Kündigungsgrund?
Wenn eine Wohnung nicht regelmäßig vom Mieter oder einer eintrittsberechtigten Person zu Befriedigung des sogenannten persönlichen Wohnbedürfnisses benützt wird, kann dies zu einer Kündigung führen. Ein Kündigungsgrund liegt nicht vor, wenn der Mieter nur vorübergehend zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist. Da mit der Rückkehr Ihres Sohnes in die Wohnung zu rechnen ist, kann der Vermieter den Vertrag nicht aufkündigen.

„Die Verteilung von Trinkgeldern entspricht nicht dem Grundsatz, dass ein Hausverwalter im Rahmen der Rechnungslegung für alle Ausgaben Belege vorweisen können muss.“

Markus Kaspar



NÄCHSTER
TERMIN:

Simone Maier-Hülle und Nicole Neugebauer-Herl
Rechtsanwaltskanzlei nmh²
22. Februar 2016/ 10 bis 11 Uhr