

# Wie kann ich die Verwaltung abberufen?

Experten beantworten Ihre Fragen am KURIER-Wohntelefon

**In welchen Fällen kann ich als Wohnungseigentümer die Verwaltung abberufen?**

Grundsätzlich reicht die Mehrheit der Wohnungseigentümer aus, um einen Verwalter abzuberufen. Wenn dieser auf unbestimmte Zeit bestellt wurde, kann der Vertrag unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode aufgekündigt werden. Erfolgte die Bestellung auf eine bestimmte, mehr als Kireijährige Zeit, kann der Vertrag nach Ablauf von drei Jahren ebenfalls unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode aufgekündigt werden. Aus wichtigen Gründen kann der Verwaltungsvertrag jederzeit von der Eigentümergemeinschaft gekündigt werden. Bei grober Verletzung der Pflichten des Verwalters (beispielsweise finanzielle Unregelmäßigkeiten oder Verletzung der Rechnungslegungspflichten) besteht die Möglichkeit, dass das Gericht auf Antrag eines (auch einzelnen) Wohnungseigentümers den Vertrag mit dem Verwalter auflöst.

**Ich vermiete ein Einfamilienhaus. Kann ich Rücklagen tätigen, damit Reparaturen bezahlen und steuerlich geltend machen?**

Die Vermietung eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses unterliegt nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, es ist das AGBG anzuwenden. Der Vermieter ist verpflichtet, das Objekt in einem brauchbaren Zustand zu übergeben und es auf seine Kosten zu erhalten. Diese umfassende Erhaltungspflicht kann der Vermieter aber auf den Mieter vertraglich überbinden, sofern dieser damit einverstanden ist und nicht beispielsweise allgemeine zivilrechtliche Grundsätze verletzt werden.

Was die konkrete steuerliche Geltendmachung von Rücklagen und Reparaturen betrifft, sollten Sie einen Steuerberater zu Rate ziehen.

**Ich bin Wohnungseigentümerin. In unserem Haus ist die Hausbesorgerwohnung frei geworden. Ich möchte die Wohnung für meine Tochter anmieten. Stimmt es, dass für den Beschluss Einstimmigkeit erforderlich ist? Was ist, wenn meine Mutter die Wohnung anmietet und meiner Tochter untervermietet? Die Wohnung ist 30 Quadratmeter groß.**

Der Abschluss von Mietverträgen zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft und einem Wohnungseigentümer bedarf der Zustimmung aller. Wenn Sie die Hausbesorgerwohnung mieten wollen, müssen daher alle anderen Wohnungseigentümer zustimmen. Die Untervermietung ist im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes bei folgenden Voraussetzungen nicht möglich: Wenn die gesamte Wohnung untervermietet werden soll; wenn der Untermietzins im Vergleich zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hoch ist; wenn die Anzahl der Bewohner die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach Aufnahme des Untermieters übersteigen würde; und wenn Grund zur Besorgnis besteht, dass ein Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird. Da es sich bei der Hausbesorgerwohnung um eine sehr kleine Wohnung handelt, wird die Anmietung durch Ihre Mutter und die

Untervermietung an Ihre Tochter voraussichtlich kein zielführende Lösung sein.

**Ich möchte den Vertrag mit dem Mieter verlängern. Wie mache ich das?**

Eine Verlängerung des Mietvertrages ist jederzeit möglich, muss aber unbedingt schriftlich erfolgen. Es ist dazu nicht notwendig, dass Sie einen neuen Vertrag verfassen. Es genügt, wenn Sie beispielsweise in einem Nachtrag die Verlängerung vereinbaren. Bitte beachten Sie, dass im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes die Vertragsverlängerung bei Wohnungen die Dauer von drei Jahren nicht unterschreiten darf. Wenn die Schriftform nicht eingehalten wird oder wenn die Mindestvertragsdauer von drei Jahren nicht beachtet wird, kann die Verlängerung zu einem unbefristeten Mietverhältnis führen.

**Ich vermiete eine Eigentumswohnung. Der Mieter konnte bisher vor dem Haus parken. Nun wurde dort eine Kurz-**

**BUWOG**  
group  
WOHNEN  
MIT ZUKUNFT!  
www.buwog.com



**DAS NÄCHSTE MAL AM  
KURIER-WOHNTELEFON**

**Simone Maier-Hülle**

Rechtsanwältin und  
Wohnrechtsexpertin

**23. 2. 2015**

**10.00 bis 11.00 Uhr**

**Tel: 01/52 65 760**

**parkzone geschaffen und er müsste in den umliegenden Straßen nach einem Parkplatz suchen. Kann er aus diesem Grund die Miete mindern? Vertraglich habe ich dem Mieter keine Parkmöglichkeit zugesichert.**

Eine Mietzinsminderung kann nur dann erfolgen, wenn das Mietobjekt nicht oder nicht im vereinbarten Ausmaß genutzt werden kann. Da Sie keine Parkmöglichkeit zugesichert haben, kann der Mieter den Mietzins nicht mindern. Der Mieter hätte aber die Möglichkeit, den Mietvertrag im Rahmen der vereinbarten oder gesetzlichen Möglichkeiten aufzukündigen.



**„Die Mehrheit der Wohnungseigentümer kann den Verwalter abberufen. Eine Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode ist einzuhalten.“**

Markus Kaspar, Notar in Wien