

Treten Kinder in den Pachtvertrag ein?

Experten beantworten Ihre Fragen am KURIER-Wohntelefon

Ich bin Mieterin einer Genossenschaftswohnung. Die Balkontüre ist kaputt, sie schließt nicht mehr. Die Genossenschaft will die Reparatur nur zahlen, wenn es sich um einen größeren Schaden handelt. Was kann ich tun?

Die Bauvereinigung ist nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, zu denen auch die Außenhaut zu zählen ist, verpflichtet. Es gibt eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofes, wonach die Balkontüre zur Außenhaut des Gebäudes und damit zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehört. Versuchen Sie, mit der Hausverwaltung eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen. Ist das nicht möglich, können Sie beim Bezirksgericht oder bei der Schlichtungsstelle den Antrag stellen, dass der Genossenschaft der Auftrag zur Durchführung der Arbeiten erteilt wird.

Ich habe ein Haus auf einem Pachtgrund gebaut. Ich Sorge mich, was mit dem Haus passiert, wenn ich sterbe. Kann mein Kind in den Pachtvertrag eintreten? Kann ich sie jetzt schon in den Vertrag aufnehmen?

In manchen Pachtverträgen wird den Erben das Recht eingeräumt, die Rechte zu übernehmen. Überprüfen Sie bitte dahingehend Ihren Vertrag, bei dem es sich offensichtlich um ein Superädifikat handelt. Möglicherweise ist es erforderlich, dass Sie testamentarisch bestimmen, wer Nachfolger hinsichtlich der Pachtrechte sein soll. Ein Testament sollten Sie auch dann errichten, wenn Sie festlegen wollen, wer Ihr Haus nach Ihrem Ableben erhalten soll. Ist im Pachtvertrag keine Regelung bezüglich der Erbfolge zu finden, dann sollten Sie das Thema zu-

nächst mit dem Eigentümer besprechen. Dies wäre auch notwendig, wenn Sie Ihre Kinder jetzt schon in den Vertrag aufnehmen wollen, denn der Verpächter müsste damit einverstanden sein.

Mein Sohn hat seine Mietwohnung gerade aufgekündigt. Er hat die Wohnung geputzt und neu ausgemalt. Trotzdem weigert sich der Vermieter, die Kautions auszubezahlen.

Wird die Rückgabe der Kautions ganz oder teilweise verweigert, können Sie bei Gericht oder bei der Schlichtungsstelle die Entscheidung beantragen, ob und in welcher Höhe Ihnen die Kautions zurückgestellt werden muss.

Ich habe ein Einfamilienhaus in Niederösterreich gekauft und habe nun gemerkt, dass die Liegenschaft mit einer Vielzahl von Wegerechten belastet ist. Im Grundbuch der „berechtigten“ Grundstücke scheinen diese nicht auf und der Weg ist auch gar nicht mehr begeh- und befahrbar. Wie kann ich herausfinden, welche Dienstbarkeiten noch Gültigkeit haben und welche nicht?

Es kann vorkommen, dass Wegerechte bei den „berechtigten“ Grundstücken im Grundbuch nicht aufscheinen. Sind diese Dienstbarkeiten aber in Ihrer Grundbucheinlagezahl als Belastung eingetragen, könnten sie gelöscht werden. Das ist möglich, indem die Eigentümer der Grundstücke, für die diese Rechte eingetragen sind, Verzichts- und Löschungserklärungen beglaubigt unterfertigen. Falls

die Eigentümer dazu bereit sind, müsste überprüft werden, ob die Rechte durch „Nichtgebrauch“ verjährt sind. Wenn dies der Fall ist, besteht die Möglichkeit, dass die Löschung gerichtlich durchgesetzt werden kann. Ich rate Ihnen, eine rechtliche Beratung in Anspruch nehmen, damit anhand der Grundbuchauszüge und der Urkunden eine genaue Beurteilung der Rechtslage vorgenommen werden kann.

Der Mietvertrag über unsere Wohnung wurde mit drei Personen abgeschlossen. Heute bewohne nur noch ich die Wohnung und will den Vertrag aufkündigen. Kann ich den Mietvertrag kündigen oder brauche ich dazu die beiden ehemaligen Mieter?

Die Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter kann gerichtlich oder schriftlich, etwa durch einen eingeschriebenen Brief, erfolgen. Da die ehemaligen Mieter bei Vertragsabschluss auch Vertragsparteien waren, sollten sie das Kündigungsschreiben auch unterfertigen. Eine andere Möglichkeit wäre, dass die ehemaligen Mieter Sie schriftlich bevollmächtigen, dass Sie für die beiden das Kündi-

bwsg
besser wohnen seit Generationen
www.bwsg.at

DAS NÄCHSTE MAL AM KURIER-WOHNTLEFON

Simone Maier-Hülle
Rechtsanwältin und Wohnrechtsexpertin

23. 2. 2015
10.00 bis 11.00 Uhr
Tel: 01/52 65 760

gungsschreiben unterfertigen. Die Vollmacht müsste dem Vermieter mit dem Kündigungsschreiben übermittelt werden.

In unserem Haus einer gemeinnützigen Bauvereinigung befindet sich eine Gemeinschaftssauna. Habe ich die Möglichkeit, die Miete zu mindern, wenn die Sauna außer Betrieb ist? Im Mietvertrag ist diesbezüglich nichts geregelt, die Sauna ist nicht Bestandteil des Vertrages. Ich zahle eine Gebühr für die Benützung.

Da die Möglichkeit der Saunabennützung nicht Gegenstand des Mietvertrages ist, können Sie die Miete nicht reduzieren. Ist die Sauna außer Betrieb, würde ich kein Benützungsentgelt zahlen.



„Manche Pachtverträge sehen vor, dass die Erben die Rechte übernehmen. Möglicherweise ist es erforderlich, dass Sie testamentarisch den Nachfolger bestimmen.“

Markus Kaspar, Notar in Wien