



Mischek

FAIRTRAUEN

0800 20 10 20

mischek.at



## WOHNTELEFON

# Darf ich meine zwei Wohnungen zusammenlegen?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.

Heute: **Simone Maier-Hülle** - Rechtsanwältin**IMMISSION**

**Ich bin Eigentümer eines Grundstücks. Vom Nachbargrundstück wachsen Weinreben und andere Pflanzen auf meinen Grund herüber. Das beeinträchtigt das Wachstum meiner neu gepflanzten Thujen. Bis dato habe ich die Pflanzen auf eigene Kosten geschnitten und entfernt. Was kann ich tun?**

Grundsätzlich muss ein pflanzlicher Überhang des Nachbarn nicht geduldet werden. Dem betroffenen Grundstückseigentümer steht das Recht zu, die überwuchernden Pflanzen an der Grundgrenze abzuschneiden. Die damit verbundenen Kosten muss er aber leider selbst übernehmen. Will man sich damit nicht begnügen, kommt eine sogenannte Eigentumsfreiheitsklage in Frage; das heißt, der betroffene Eigentümer kann mit Unterlassungsklage gegen den Nachbarn vorgehen und diesen gerichtlich zwingen, künftig derartige Störungen durch übermäßigen Pflanzenwuchs zu unterlassen. Eine vom Nachbarn herüberwuchernde Kletterpflanze gilt nach der Rechtsprechung immer als unzulässiger Übergriff.

**MIETZINS**

**Meine Eigentumswohnung (das Haus wurde 1911 errichtet) war befristet vermietet. Das Mietverhältnis wurde im Jahr 2016 beendet. Jetzt, eineinhalb Jahre später, hat der damalige Bewohner einen Antrag auf Überprüfung des Mietzinses eingebracht. Darf er das im Nachhinein?**

Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Betrag den gesetzlich zulässigen Mietzins übersteigt. Die Unwirksamkeit einer solchen Vereinbarung ist binnen drei Jahren gerichtlich geltend zu machen. Bei befristeten Verträgen endet diese Frist allerdings schon sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses. Wird die Überprüfung vom ehemaligen Bewohner erst später begehrt, ist der Anspruch darauf abgelaufen. Im gegenständlichen Fall wurde der Antrag offenkundig zu spät eingebracht. Das sollte im Zuge des Verfahrens vorgebracht und somit der Antrag abgewiesen werden.

**REPARATUR**

**In unserer Eigentumsanlage sind diverse Geschäftslokale untergebracht. Bei Beendigung der Mietverhältnisse kommt es regelmäßig vor, dass die Geschäftsschilder von den Mietern nicht ordnungsgemäß**

**entfernt werden; zum Beispiel Bohrlöcher nicht verschlossen werden. Wie kann ich als Eigentümer, der nicht Vermieter des Geschäftslokals ist, dagegen vorgehen?**

Grundsätzlich handelt es sich hier um eine interne Verpflichtung des Mieters, die nur die Parteien des gegenständlichen Mietvertrages betrifft. Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Rückstellung müsste daher primär von jenem Wohnungseigentümer eingefordert werden, der den Vertrag mit ihm abgeschlossen hat. Allerdings werden durch die Beschädigungen der Hausfassade allgemeine Teile der gemeinsamen Liegenschaft und damit die Interessen aller Eigentümer tangiert. Für diese Schäden hat im Verhältnis zur Eigentümergemeinschaft sehr wohl der betreffende Wohnungseigentümer, der Vermieter war, aufzukommen und die Gemeinschaft schad- und klaglos zu halten.

**UMBAU**

**Wir sind Eigentümer zweier Wohnungen und wollen diese zusammenlegen. Beim Ankauf wurde uns das Recht dazu erteilt. Nun hat uns die Hausverwaltung mitgeteilt, dass wir die Zustimmung aller anderen Eigentümer dazu benötigen. Stimmt das?**

Richtig ist, dass eine solche Zusammenlegung von Wohnungen der Zustimmung der übrigen Eigentümer bedarf. Sofern diese Zustimmung nicht vorliegt, etwa weil sie dazu bereits in ihren eigenen Kaufverträgen oder im Vertrag ihre Zustimmung zu solchen Änderungen erteilt haben, müsste die Zustimmung von jedem einzelnen gesondert eingeholt werden. Die Hausverwaltung kann beim Einholen der Unterschriften allenfalls behilflich sein. Es kommt in diesen Fällen auch nicht darauf an, ob die Zusammenlegung der Wohnungen nach außen hin gar nicht sichtbar ist und daher eigentlich niemanden stört. Es werden allgemeine Teile in Anspruch genommen und dafür müssen grundsätzlich alle Eigentümer zustimmen. Weigert sich einer, kann dessen Zustimmung durch das Gericht unter bestimmten, im Gesetz geregelten Voraussetzungen, ersetzt werden.

**„Richtig ist, dass eine solche Zusammenlegung von Wohnungen der Zustimmung der übrigen Eigentümer bedarf.“**

Simone Maier-Hülle, Rechtsanwältin



FOTO: GRUBER FRANZ

NÄCHSTER  
TERMIN:  
25.6.2018  
10 bis 11 Uhr

01/52 65 760

Thomas Sochor  
Rechtsanwalt