

Prekarium

„Darf ich bei der Überlastung meiner Wohnung an Freunde Geld verlangen?“

Bei der Beurteilung, ob ein Prekarium vorliegt, kommt es laut Experten des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes auf die Absicht der Parteien an. Überhöhte Betriebskosten können nämlich vom Gericht als Mietzins ausgelegt werden, und das vermeintliche Prekarium könnte als kündigungsgeschütztes Mietverhältnis angesehen werden. Prinzipiell hat man zwei Möglichkeiten: Entweder es wird ein Anerkennungszins vereinbart, der gegenüber dem Nutzungswert nicht ins Gewicht fallen darf. Der OGH geht davon aus, dass dieser 10% des ortsüblichen Entgeltes nicht übersteigen darf. Oder es werden nur jene Kosten verrechnet, die sich laufend und wiederkehrend aus dem Gebrauch der Wohnung ergeben. Dabei handelt es sich etwa um Kosten für Warmwasser und Heizung sowie für den Betrieb eines Liftes.

Parkplatz

„Meiner Wohnung gegenüber wurde kürzlich eine Wohnungseigentumsanlage mit Abstellplätzen errichtet, und ich würde gerne einen Abstellplatz kaufen. Ist das möglich?“

Während der ersten drei Jahre ab Wohnungseigentumsbegründung kann ein Abstellplatz nur von Personen oder Eigentümerpartnern, denen Wohnungseigentum an einer Wohnung oder einem selbstständigen Geschäftsraum (Bedarfsobjekt der Liegenschaft) zukommt, erworben werden. Liegenschaftsfremden Personen ist es nicht möglich, innerhalb dieser Zeit einen Abstellplatz zu kaufen.
