

Thema: Julia Fritz

Autor: k.A.

PHH
RECHTSANWÄLTE

 **WOHNBERATUNG**

Wer ist für die Folgen eines Heizungsausfalls verantwortlich?

Experten beantworten Ihre Leserfragen, schicken Sie Ihre Fragen an immo@kurier.at, die Antworten lesen Sie dann hier. **Diesmal: Julia Fritz** - Rechtsanwältin



KURIERMONTAGE: JAHNER, JEFF MANGIONE, FRANZ GRUBER

„Ist die Zentralheizung in einem Mehrparteienhaus defekt, informieren Sie sofort schriftlich den Vermieter. Denn es handelt sich um eine Gemeinschaftsanlage des Hauses, für die der Vermieter erhaltungspflichtig ist.“ Julia Fritz

GRUNDGRENZE

Wir sind Hausbesitzer und haben auf der rechten Seite des Haupteinganges eine Abgrenzung zum Nachbarhaus in Form einer Mauer errichtet. Nun hat sich unser Nachbar beschwert, dass die Mauer nicht ins Bild passt. Er verlangt, dass wir stattdessen einen Gartenzaun anbringen. Wer ist im Recht?

Hier ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob die Mauer auf der Grundstücksgrenze steht, oder ob sich die Mauer zur Gänze auf Ihrem Grundstück befindet. Befindet sich die Mauer direkt auf der Grundstücksgrenze, steht diese im Miteigentum der beiden Nachbarn, das heißt, sie gehört beiden gemeinsam. Sämtliche Entscheidungen betreffend der Mauer (samt Ausgestaltung) sind von den beteiligten Nachbarn gemeinsam zu treffen. Auch die Kosten der Instandhaltung und Reparatur sind von den beiden Nachbarn anteilig zu tragen. Befindet sich die Mauer aber zur Gänze im Grundstücksbereich eines Nachbarn, ist dieser Allein-

eigentümer. Somit ist er alleine für die Mauer und die Ausgestaltung derselben verantwortlich. Unabhängig davon, ob die Mauer dem Nachbarn gefällt oder nicht.

ERHALTUNG

Die Zentralheizung in unserer Mietwohnung ist vor einigen Wochen ausgefallen. Laut Hausverwaltung kann der Handwerker den defekten Ersatzteil nicht beschaffen. Anscheinend gibt es Lieferschwierigkeiten. Wer ist für die Folge des Heizungsausfalls verantwortlich?

Ist die Zentralheizung in einem Mehrparteienhaus defekt, gilt: Informieren Sie sofort schriftlich den Vermieter. Bei einer Zentralheizung handelt es sich um eine Gemeinschaftsanlage des Hauses (wie auch Lift, Waschküche), für die der Vermieter erhaltungspflichtig ist. Können Sie die Wohnung wegen nicht durchgeführter Erhaltungsarbeiten des Vermieters nicht oder nur eingeschränkt nutzen, steht dem Mieter das Recht auf Mietzinsminderung zu. Die Höhe der Min-

derung sollte jedenfalls vorab mit einem Experten geklärt werden, da jede Nichtzahlung einer Mietzinsvorschreibung zu einer Klage führen kann. Wer Recht behalten, aber keine Klage riskieren will, muss der Verwaltung bzw. dem Vermieter schriftlich mitteilen, dass die Miete nur unter Vorbehalt bezahlt wird. Das Recht auf Mietminderung besteht für die Zeit der Beeinträchtigung. Wird der Mangel beseitigt, entfällt auch das Recht auf Mietminderung.

IMMOBILIENERTRAGSSTEUER

Wir haben ein altes Haus gekauft und renoviert, das wir nun verkaufen. Wie hoch ist die Steuern bei einem höheren Verkaufspreis?

Bei der auf Gewinne aus der privaten Grundstücksveräußerung abzuführenden Immobilienertragssteuer ist in einem ersten Schritt zwischen Alt- und Neuvermögen zu unterscheiden. Unter Altvermögen fallen private Grundstücks- und Immobilienveräußerungen, die vor dem 31. März 2002 angeschafft wurden.

Diese Immobilien unterliegen einem Steuersatz von 4,2 Prozent auf den Verkaufserlös. Unter Neuvermögen fallen private Grundstücks- und Immobilienveräußerungen, die nach dem 31. März 2002 angeschafft wurden oder werden. In diesem Fall fällt eine Immobilienertragssteuer von 30 Prozent des erzielten Gewinns an. Es gibt jedoch Befreiungstatbestände, bei denen keine Steuer ans Finanzamt abzuführen ist. Eine davon ist die Hauptwohnsitzbefreiung. Diese ist gegeben, wenn eine Immobilie ab der Anschaffung oder Herstellung (Datum der Fertigstellung) mindestens zwei Jahre durchgehend bis zur Veräußerung oder 5 Jahre innerhalb der vergangenen 10 Jahre vor Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat und jeweils nach dem Verkauf der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Die Hauptwohnsitzbefreiung, bei 5 Jahren innerhalb der letzten 10 Jahre, gilt auch, wenn der Hauptwohnsitz in der übrigen Zeit vermietet wurde.

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag