



FACHZEITSCHRIFT FÜR  
NEUES MIET- UND  
WOHNRECHT  
16. JG, Heft 2, Februar 2012

*Zitiervorschlag: immolex 2012, Seite*

*Entscheidungen: immolex 2012/  
Entscheidungsnummer, Seite*

**HERAUSGEBER:**  
Manz'sche Verlags- und  
Universitätsbuchhandlung GmbH

**LEITENDE REDAKTEURE:**  
ao. Univ.-Prof. Dr. H. BÖHM  
Sen.-Präs. d. VwGH Dr. E. GALL  
HR d. VwGH Dr. F. PFIEL  
WT, StB Ing. Mag. W. STINGL

**SCHRIFTLEITUNG:**  
RA Dr. H. RAINER

**STÄNDIGE MITARBEITER:**  
HR Mag. M. FEIEL  
Ri Mag. F. IBY  
Univ.-Prof. Dr. A. KLETEČKA  
Ri Dr. A. KODEK  
Mag. C. KOTHBAUER  
RA Dr. E. LINDINGER  
RA Dr. C. PRADER  
Ri Dr. M. REDEN  
Hon.-Prof. Dr. J. STABENTHEINER

## EDITORIAL

**Sehr geehrte Leserin, geschätzter Leser!**  
Herbert Rainer

33

**Impressum**

U3

## LEITSÄTZE

Nr. 11 – 18

36

## DOPPELTE HAUSHALTSFÜHRUNG

**Wohnsitz und Zweitwohnsitz im Steuerrecht** 38  
Der Begriff des „Wohnsitzes“ findet sich im Steuerrecht in vielerlei Formulierungen mit zum Teil gravierenden steuerlichen Auswirkungen. Nachstehend einige Hinweise zu den unterschiedlichen Begriffsbestimmungen.  
Walter Stingl

**Der Kündigungsgrund der Nichtbenützung** 40  
Die Tatsache allein, dass ein Mieter mehrere Wohnungen besitzt, ist für sich allein kein ausreichendes Kriterium für eine Kündigung. Ob ein Kündigungsgrund vorliegt, hängt davon ab, ob gegenständliche Wohnung regelmäßig verwendet wird und ob der Mieter oder dessen Eintrittsberechtigte ein dringendes Wohnbedürfnis haben. Welche Voraussetzungen im Einzelfall den Tatbestand der Nichtbenützung iSv § 30 Abs 2 Z 6 MRG erfüllen bzw wann ein Mieter aus diesem Grund gekündigt werden kann, wird anhand der Rechtsprechung geprüft.  
Andrea Reiber

**Maßnahmen gegen einen pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer** 46  
Oft neigen WEer, die nicht selbst in ihrer Wohnung wohnen, dazu, es mit ihren Verpflichtungen nicht allzu ernst zu nehmen. Das WEG sieht als Sanktionsmöglichkeit gegen einen WEer, der seinen aus der miteigentumsrechtlichen Stellung entstammenden Pflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft und/oder einem einzelnen WEer nicht nachkommt, die Ausschlussklage (§ 36 WEG) und als Sicherungsinstrument das Vorzugspfandrecht (§ 27 WEG) vor.  
Daniela Ehrlich

## FORUM IMMOBILIENTREUHÄNDER

**Benützungsregelungen über Kfz-Abstellplätze**  
Christoph Kothbauer

64

**MIETRECHT**

OGH 25. 8. 2011, 5 Ob 115/11 i	• Zu den Voraussetzungen für wesentliche Änderungen des Mietgegenstands ( <i>Nicole Neugebauer-Herl</i> )	49
OGH 13. 10. 2011, 1 Ob 129/11 v	• Wegen Unternehmensverpachtung angehobener Mietzins jedenfalls wertgesichert ( <i>Franz Pfeil</i> )	51

**WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT**

OGH 13. 12. 2011, 5 Ob 170/11 b	• Erhaltungspflicht bei ernststen Schäden nach erfolgter Änderung gem § 16 Abs 2 WEG ( <i>Christian Prader</i> )	53
---------------------------------	--	----

**LIEGENSCHAFTSRECHT**

OGH 13. 4. 2011, 3 Ob 54/11 d	• Vollstreckung nachbarrechtlicher Unterlassungsansprüche ( <i>Matthias Cerha</i> )	55
OGH 7. 7. 2011, 5 Ob 14/11 m	• Einbringung einer Liegenschaft in Gesellschaft als Vorkaufsfall ( <i>Alexander Klein</i> )	56

**GRUNDBUCHSRECHT**

OGH 7. 7. 2011, 5 Ob 114/11 t	• Doppelte Beglaubigung bei Trennung von Titel- und Aufsandungsurkunde? ( <i>Alexander Edelhauser</i> )	58
-------------------------------	---	----

**MAKLERRECHT**

OGH 5. 5. 2011, 2 Ob 91/10 m	• Verdienstliche Tätigkeit des Immobilienmaklers ( <i>Simone Maier-Hülle</i> )	59
------------------------------	--	----

**ABGABENRECHT**

VwGH 15. 9. 2011, 2008/15/0239	• Keine Berücksichtigung der Kosten für doppelte Haushaltsführung bei Zumutbarkeit der täglichen Rückkehr zum Familienwohnsitz ( <i>Walter Stingl</i> )	61
VwGH 27. 4. 2011, 2008/13/0162	• Fremdfinanzierte Vorsorgewohnung – Beurteilung als Liebhaberei, weil in der Prognoserechnung die Zinsbewirtschaftung nicht hinreichend konkretisiert wurde ( <i>Walter Stingl</i> )	62