



Muss ich für die Sanierung der Garage selbst aufkommen?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.
Heute: Katharina Braun - Rechtsanwältin

ERHALTUNGSKOSTEN

Ich habe 1971 eine Eigentumswohnung gekauft – jeder hat bis dato seine Fenster für sich saniert. Nun soll eine neue Vereinbarung unterzeichnet werden, in der steht, dass man auch für die Garage – ich nutze einen Garagenplatz – selbst aufkommen muss. Damit bin ich aber nicht einverstanden.

Grundsätzlich stehen Fenster im Allgemeigentum. Jeder Wohnungseigentümer hat sich anteilig an der Sanierung dieser zu beteiligen. Es kann jedoch zu einer abweichenden Kostenvereinbarung kommen, die der Schriftform bedarf. Zu einer solchen dürfte es bezüglich der Fenster gekommen sein. Die Erneuerung von alten Fenstern und Türen, die dem heutigen Stand der Technik nicht mehr entsprechen, verlangt regelmäßig eine Erhaltungsarbeit, die der Gemeinschaft obliegt (§ 5 Ob 210/01w). Auch bei der Sanierung des Dachs, der Fassade oder beispielsweise der Hebebühne einer Garage handelt es sich um allgemeine Teile, deren Kosten von den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen sind. Auch dann, wenn sie nicht direkt betroffen sind. Die

Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

KAUTION

Ich vermiete gewerblich genutzte Flächen. Nach fünf Jahren will ein Mieter nun seine Kautions von 18.000 Euro retour. Er nahm damals eine selbst eingebaute Anlage mit, obwohl im Vertrag stand, dass er diese zu belassen hat. Wir vereinbarten damals mündlich, dass ich, weil er die Anlage vertragswidrig doch mitgenommen hat, die Kautions einbehalte. Was kann ich tun? Zunächst ist der Mietvertrag genau zu prüfen. Was wurde betreffend Investitionen genau vereinbart. Wurde als Gegenzug für die Anlage weniger an Miete verrechnet? Weiters wäre es wichtig zu wissen, ob durch die Entfernung der Anlage ein Schaden an dem Bestandsobjekt entstanden ist. Ist er dokumentiert? Oft findet sich in Mietverträgen von Gewerbeobjekten der Passus, dass vom Mieter in das Bestandsobjekt getätigte Investitionen, sofern sie ohne Schaden entfernt werden können, von ihm bei Beendigung des Mietverhältnisses mitzunehmen sind. Ist die Mitnahme ohne Schaden unmöglich, muss es im Objekt verbleiben. Die mündliche

Vereinbarung ist ebenfalls von Relevanz. Dennoch ist zu empfehlen, derartige Vereinbarungen schriftlich festzuhalten oder zumindest bei Übergabe des Bestandsobjektes Zeugen hinzuzuziehen. Die Kautions verjährt nach 30 Jahren und ist daher lange nach Rückgabe rückforderbar.

LÄRMBELÄSTIGUNG

Ich bin Eigentümer einer Erdgeschoss-Wohnung in Wien. Direkt unter mir ist die Waschküche. Die Waschmaschine und der Trockner laufen den ganzen Tag – auch am Wochenende von 16 bis mindestens 22 Uhr. Die Bewohner halten sich grundsätzlich an diese Zeiten, aber die neue Waschmaschine ist sehr laut und ich kann nicht ausweichen. Was kann ich tun?

Sie haben die Wohnung gekauft, als die Waschküche schon vorhanden war. Gegen die Waschküche an sich kann man daher nichts machen. Es wäre zunächst einmal zu prüfen, ob durch diverse Maßnahmen, zum Beispiel eine Verdickung der Tür, die Geräusche der Maschine kostenscho-nend reduziert werden können. Ansonsten kann man rechtlich nur dann gegen Lärm vorgehen, wenn er ortsüblich ist und eine wesentliche Beeinträchtigung darstellt.

ALLGEMEINFLÄCHE

Ich wohne in einer Eigentumsanlage mit zwölf Eigentümern. Einer wohnt im Erdgeschoß und verstellt immer wieder die Hauseingangstür. Die ist ständig offen. Auch im Keller hat er den Schließmechanismus geändert. Die Türen schließen angeblich zu laut. Ist das erlaubt?

Sowohl bei der Eingangstür als auch bei der Kellertür handelt es sich um gemeinsames Gut aller Wohnungseigentümer, über welche nicht ein Einzelnere verfügen kann. Hiergegen könnten sich die Wohnungseigentümer mit einer Unterlassungsklage verwehren. Weiters ist der Eigentümer im Erdgeschoß darauf aufmerksam zu machen, dass bei möglichem entstehenden Schaden durch die offene Tür, zum Beispiel höhere Heizkosten oder das Eindringen von Fremden in das Haus, es neben Problemen mit der Versicherung dazu kommen kann, dass er den anderen Eigentümern gegenüber schadenersatzpflichtig wird.

„Jeder Wohnungseigentümer hat sich anteilig an der Sanierung von Allgemeigentum zu beteiligen. Die Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.“

Katharina Braun



NÄCHSTER
TERMIN:
4. 2. 2019
10 bis 11 Uhr

01/52 65 760

Markus Kaspar
Notar