

Thema: PHH Rechtsanwältl:innen GmbH

Autor: Julia Fritz

PHH
RECHTSANWÄLTE

service

TECHNISCHE ÜBERPRÜFUNG

Was ist zu tun, wenn ich in der Wohnung kein Radio empfangen?

Meine Frau und ich wohnen in einer betreuten Wohnanlage. Seit Einzug haben wir keinen Radioempfang, obwohl es eine Empfangsantenne am Dach gibt. Die Verwaltung sagt, das geht sie nichts an, dass einige Bewohner keinen Radioempfang haben. Stimmt das?

Julia Fritz: Moderne Wohnanlagen müssen Anschlüsse für Radio-, TV- und Internetempfang entsprechend dem Stand der Technik bereitstellen. Das gilt besonders für betreute Wohnformen, in denen die Ausstattung der Anlage einheitlich und zeitgemäß sein muss. Das bedeutet: Wenn eine zentrale Antenne vorhanden ist, muss sie auch funktionsfähig sein. Die rechtliche Verpflichtung richtet sich dabei weniger darauf, einzelnen Bewohnern individuell Radioempfang zu garantieren, sondern, dass die hausweite Anlage dem technischen Standard entspricht. Haben nur einzelne Wohnungen keinen Radioempfang, während die zentrale Infrastruktur funktioniert, spricht das für ein technisches Problem. In dem Fall ist es sinnvoll, eine technische Überprüfung in der eigenen Wohnung zu veranlassen. Oft lässt sich der Empfang durch kleine Maßnahmen (Verstärker) herstellen.

ERHALTUNG

Wer zahlt Reparaturen eines eigenmächtigen Einbaus?

Ich bin Wohnungseigentümer in einer Reihenhausanlage. Ein Eigentümer hat einen Wintergarten gebaut, dem haben wir zugestimmt. Für den Wintergarten hat er dann einen Dachsonnenschutz errichtet, dieser ist nun defekt. Wir haben nun die Reparatur in der Betriebskostenabrechnung. Müssen wir die Reparatur bezahlen, wenn wir der Errichtung des Sonnenschutzes nicht zugestimmt haben?

Julia Fritz: Grundsätzlich nein. Zwischen dem Wintergarten – für den eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vorlag – und dem später ohne Zustimmung errichteten Dachsonnenschutz ist klar zu unterscheiden. Während der genehmigte Wintergarten rechtlich Teil der ordnungsgemäß vorgenommenen Änderung ist, gilt der zusätzliche Sonnenschutz als eigenmächtige Änderung nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Für solche eigenmächtigen Maßnahmen ist ausschließlich der jeweilige Eigentümer verantwortlich, insbeson-

dere auch für Reparatur- und Erhaltungskosten.

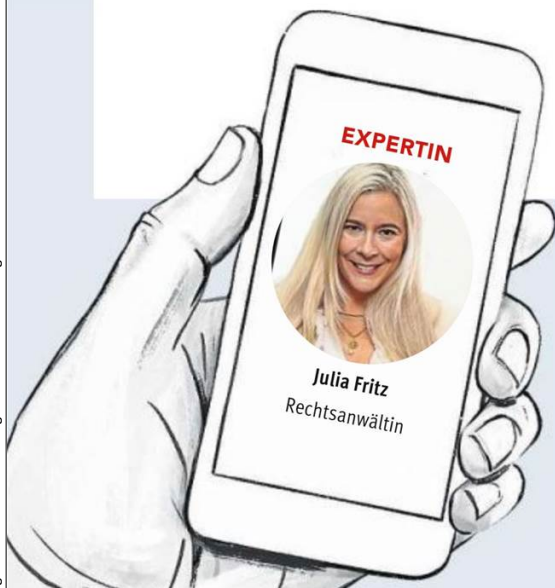
Diese dürfen daher nicht in die allgemeine Betriebskostenabrechnung aufgenommen werden. Nur wenn ein Zusatzbauteil tatsächlich Teil der allgemeinen Teile des Hauses geworden wäre – etwa durch bauliche Integration in die Gebäudestruktur – könnten gemeinschaftliche Kosten anfallen. Das ist bei Sonnenschutzanlagen in der Regel nicht der Fall.

Ein praktischer Tipp: Bei künftigen Zustimmungsbeschlüssen – etwa für Wintergärten, Zu- und Aufbauten oder andere bauliche Änderungen – empfiehlt es sich, gleichzeitig klar zu regeln, wer künftig die Erhaltungs- und Instandsetzungskosten trägt, insbesondere wenn durch den Umbau allgemeine Teile des Hauses (zum Beispiel Fassade, Dachanschlüsse, Entwässerung) mitverwendet oder mitbeansprucht werden. Eine solche ausdrückliche Vereinbarung verhindert spätere Streitigkeiten und schafft Transparenz für alle Eigentümer.

**NÄCHSTER
TERMIN**
15. Dezember, 10 bis 11 Uhr
05 9030 22337

Barbara Walzl-Sirk
Mieterschutzverband

FOTOS: PHH RECHTSANWÄLT:INNEN GMBH; FG TRADE LATIN/ISTOCKPHOTO.COM



Wohntelefon

Am IMMO-Wohntelefon beantworten Experten jeden zweiten Montag zwischen 10 und 11 Uhr Ihre Leserfragen zu Miete, Eigentum, Recht und Nachbarschaft. Diesmal: Julia Fritz, Expertin von PHH Rechtsanwälte.

Thema: PHH Rechtsanwalt:innen GmbH

Autor: Julia Fritz

PHH
RECHTSANWÄLTE

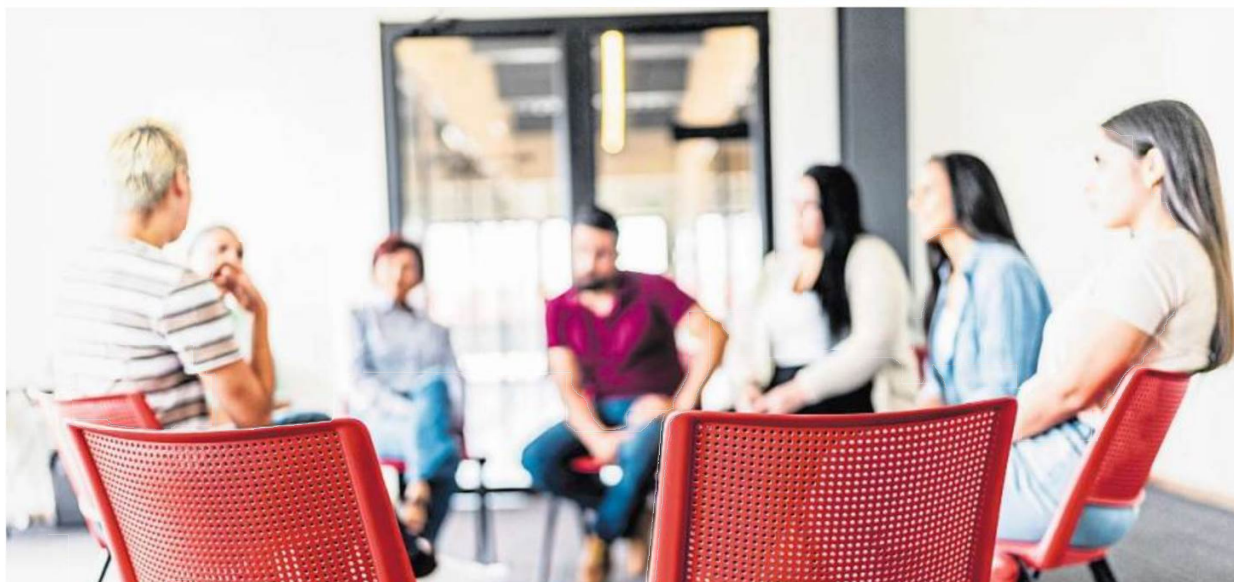
HAUSVERWALTUNG

Wie bringe ich den Verwalter dazu, eine Versammlung einzuberufen?

Ihre Erfolgsstory
beginnt mit uns.

ovi Immobilien
Akademie

www.immobiliienakademie.at



Eigentümerversammlungen müssen (zumindest) alle zwei Jahre abgehalten werden, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

Unsere Hausverwaltung hat seit über drei Jahren keine Hausversammlung einberufen. Wenn ich sie als Wohnungseigentümer ersuche, eine Versammlung einzuberufen, weil viele Themen anstehen, bekomme ich immer nur eine Abfuhr. Wie gehe ich nun weiter vor?

Julia Fritz: Nach § 25 Abs. 1 WEG muss der Verwalter alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einberufen, sofern nichts anderes vereinbart oder mit einer Zwei-Drittel-Mehrheit beschlossen wurde. Die Nichteinberufung seit mehr als drei Jahren stellt daher eine klare Pflichtverletzung des Verwalters dar. Kommt der Verwalter seiner Pflicht, eine solche Versammlung einzuberufen, nicht nach, kann dies rechtliche Konsequenzen haben: Es kommen Schadenersatzansprüche, eine Herabsetzung des Verwalterentgelts nach § 20 Abs. 10 WEG sowie im Extremfall die gerichtliche

Auflösung des Verwaltervertrags nach § 21 Abs. 3 WEG in Betracht. Eine weitere Möglichkeit ist, eine außerordentliche Hausverwaltung einzuberufen. Für die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung gelten klare Voraussetzungen: Mindestens drei Wohnungseigentümer müssen gemeinsam auftreten und dabei mindestens ein Viertel der Miteigentumsanteile vertreten. Das Verlangen ist schriftlich zu stellen und es muss

ein wichtiger Grund angegeben werden. Dieser liegt nur vor, wenn nicht nur das Thema genannt, sondern auch die Dringlichkeit der Behandlung nachvollziehbar dargelegt wird. Eine lange Zeit ohne Eigentümerversammlung sowie mehrere offene Anliegen können einen solchen wichtigen Grund darstellen. Auch die Abberufung der Hausverwaltung durch einen Beschluss (einfache Mehrheit) der übrigen Miteigentümer ist denkbar.

„Die Nichteinberufung seit mehr als drei Jahren stellt eine klare Pflichtverletzung dar. Kommt der Verwalter seiner Pflicht nicht nach, kann das rechtliche Konsequenzen haben.“

Julia Fritz