

Darf ein Eigentümer den Gemeinschaftsgarten alleine nutzen?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon. **Heute: Thomas Sochor** - Rechtsanwalt

NUTZFLÄCHE

Ich besitze eine Eigentumswohnung. Kürzlich hat ein Eigentümer – mit Zustimmung der anderen Eigentümer – einen Teil des Ganges abgetrennt, um zwei Wohnungen zu verbinden. Sollte deswegen auch der Betriebskosten-Schlüssel geändert werden?

Ich empfehle, die Hausverwaltung schriftlich darauf aufmerksam zu machen, dass der Gangteil abgetrennt wurde, um zwei Wohnungen zu verbinden. Daraus ergeben sich zwingend Änderungen des Abrechnungsmodus, welche Ihrer Darstellung nach den Quadratmetern erfolgt. Jene Wohnungseigentümer, die durch die Abtrennung des Gangteils zusätzliche Nutzfläche gewonnen haben, werden entsprechend höhere Beiträge zu leisten haben. Ebenso könnte sich die Notwendigkeit ergeben, die Nutzwerte durch ein neues Nutzwertgutachten zu ändern und im Grundbuch richtigzustellen. Auf Antrag sind die Nutzwerte vom Gericht neu festzusetzen, wenn sich der Nutzwert eines Wohnungsgegenstandes durch eine gegenüber den Grundlagen der Nutzwertermittlung abweichende Bauführung um mehr als drei Prozent ändert. Ich empfehle, die Thematik auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung zu setzen, dort zu besprechen und Beschlüsse zu fassen.

IMMISSION

Ich bin Mieter einer Genossenschaftswohnung. Die Nachbarwoh-



nung wurde kürzlich neu vergeben und wird seitdem vom neuen Mieter renoviert. Der Lärm der Umbauarbeiten ist sehr störend, weil die Arbeiten vor allem am Abend und an Samstagen stattfinden. Was kann ich dagegen tun?

Dokumentieren Sie die Lärmbelästigung und machen Sie die Verwaltung schriftlich auf den störenden Lärm durch den neuen Mieter aufmerksam. Halten Sie fest, dass Ihnen aufgrund der Lärmbelästigung sowie der Belästigung durch Staub und Schmutz zwingend eine Mietzinsminderung zusteht. Halten Sie daher fest, dass Sie den Mietzins nur unter Vorbehalt der Überprüfung und Rückforderung bezahlen. Der Nutzungsvertrag bzw. eine Hausordnung könnten Einschränkungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Arbeiten vorsehen. Sollte sich keine Besserung ergeben, ist auch die Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe durch Einbringung einer Besitzstörungs- bzw. Unterlassungsklage zu überlegen.

GEMEINSCHAFTSGARTEN

Ich bin Wohnungseigentümerin in einem Haus mit Garten, der bis vor kurzem noch für alle Eigentümer offen stand. Nun hat einer der Eigentümer – ohne Rücksprache und Einverständnis der anderen Eigentümer – den Garten abgesperrt, eine Terrasse gebaut und benutzt ihn für sich alleine. Ich habe das der Verwaltung gemeldet, aber sie reagiert nicht. Was kann ich nun tun?

In Ihrem Fall hat ein Wohnungseigentümer eigenmächtig einen allgemeinen Teil der Liegenschaft für sich alleine in Besitz genommen und verändert. Fordern Sie den störenden Miteigentümer auf, die Terrasse rückzubauen, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen und den Garten wieder zugänglich zu machen. Sie hätten gegen den Störenden mit Besitzstörungsklage (muss innerhalb von 30 Tagen ab Störung bei Gericht einlangen) vorgehen können, jetzt ist die Einbringung einer Eigentumsfreiheitsklage zu überlegen.

BETRIEBSKOSTEN

Ich bin Hauptmieter. Kürzlich habe ich die Betriebskosten-Abrechnung bekommen. Darauf scheinen die Kosten für einen Baumschnitt auf. Derartige Kosten wurden noch nie verrechnet, ist das rechtens? Grundsätzlich können die Kosten für einen Baumschnitt unter die Betriebskosten subsumiert und auf diese Weise auf die Mieter überwältigt werden. Ersuchen Sie die Verwaltung schriftlich um Information, warum erstmals derartige Baumschnittkosten verrechnet oder deklariert wurden und warum dieser Baumschnitt erforderlich war.

NÄCHSTER TERMIN: 8. Juli 2019 10 bis 11 Uhr
01/52 65 760
 Barbara Watzl-Sirk
 Mieterschutzverband

Immo-Überflieger starten hier.
 ÖVI Immobilien Akademie
 www.immobiliienakademie.at



SINGRIENERGASSE 9
 1120 WIEN
 EXTRAVAGANTE DACHWOHNUNGEN MIT TOLLER AUSSICHTSTERRASSE NÄCHST SCHÖNBRUNN!

- Kompakte 2-Zimmer Wohnungen zzgl. luftiger Galerie und großzügigem Außenbereich
- Schlüsselfertige 68 bis 73 qm
- Sehr gute Ausstattung
- Attraktiv für Eigennutzer und Anleger
- Wunderschönes, generalsaniertes Jugendstiljuwel
- Bezugsfertig ab Juli 2019

01 / 315 72 80
 OFFICE@WINEGG-MAKLER.AT
 WWW.WINEGG.AT

BLEIBENDE WERTE FÜR GENERATIONEN

IMMO inside

PREISE – PROJEKTE – EVENTS

PROJEKT

Gleichenfeier der Libelle im MQ

Der Zubau am Dach des Leopold Museums steht. Die „Libelle“, geplant von den Architekten Laurids und Manfred Ortner, soll das MQ erweitern und im April 2020 fertig sein. Der Zubau bietet eine frei zugängliche Terrasse und einen Veranstaltungsraum: „Nichts Lautes, keine Partys, keine Konzerte. Sondern Diskussionen, Lesungen, Veranstaltungen mit diskursivem Charakter“, so MQ-Direktor Christian Strasser.



PROJEKT

Neubau in Wr. Neustadt

Der Bauträger Haring Group hat einen Bauteil des Projekts Cityquarter in Wiener Neustadt mit 89 Mietwohnungen fertiggestellt, der zweite mit 70 Einheiten folgt im September. Die Wohnungen sind 39 bis 88 m² groß, mit zwei bis vier Zimmern, Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten. Das Projekt wurde von der Bank Austria für den Fonds Real Invest Austria erworben.



VERANSTALTUNG

Investment-Talk

Investments in Immobilien boomten. „Wir stellen reges Interesse fest, nicht immer sind die passenden Produkte am Markt“, so Georg Fichtinger, Head of Investment Properties CBRE Österreich. Die TPA-Experten informierten über wirtschaftliche und steuerrechtliche Bedingungen für Investitionen in CEE/SEE. Im Bild: Georg Fichtinger, Martin Ofner (CBRE); Karin Fuhrmann, (TPA); Peter Henning (CBRE); Gerald Kerbl (TPA).



PROJEKT

163 Wohnungen für Liesing

Auf einem ehemaligen Industrieareal im 23. Bezirk errichtet das Österreichische Siedlungswerk gemeinsam mit „Wohnungseigentum“ 47 geförderte und 24 supergeförderte Mietwohnungen sowie 26 frei finanzierte Wohnungen mit Eigentumsoption und 12 Homeoffices. Das Gebäude wird 2020 bezugsfertig sein. Gleichzeitig realisiert die ÖSW mit von u.m.a. Architektur an der Karl-Sarg-Gasse 44 geförderte Mietwohnungen, 22 supergeförderte Smart-Wohnungen und zwei Gewerbeflächen.



Informationen über News und Events schicken Sie bitte an: immo@kurier.at