

# Eigentümer oder Verwalter: Wer muss zur Versammlung pendeln?

Experten beantworten jeden zweiten Montag von 10 bis 11 Uhr Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.  
Die Antworten lesen Sie dann hier. **Diesmal: Thomas Sochor** – Rechtsanwalt



JEFF MANGIONE

**EIGENTÜMERVERSAMMLUNG**  
**Unsere Hausverwaltung organisiert eine Eigentümerversammlung – zum wiederholten Male und trotz Protesten – nicht in der Nähe der Liegenschaft in 1130 Wien, sondern an ihrem Firmenstandort in 1040 Wien. Ist das rechtens? Warum müssen alle Eigentümer pendeln, die Hausverwalterin aber nicht?**  
Fordern Sie die Hausverwaltung schriftlich unter Angabe von Gründen auf, die Eigentümerversammlung in Zukunft an Ort und Stelle in Ihrem Haus zu veranstalten. Allenfalls steht ein dafür geeigneter Raum, wie ein Hobbyraum bzw. Kellerräumlichkeiten, zur Verfügung. Dies könnte auch vor dem Hintergrund sinnvoll sein, dass in diesem Fall mehr Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung teilnehmen werden. Ebenso könnten anstehende Fragen allenfalls vor Ort durch kurze Besichtigung der Örtlichkeit leichter gelöst werden. § 25 Abs 1 Satz 2 WEG regelt, dass der Verwalter Tag und Zeitpunkt der Versammlung

so zu wählen hat, dass voraussichtlich möglichst viele Wohnungseigentümer daran teilnehmen können.

**ABSTIMMUNG**  
**Für eine Klimaanlage mit Außengerät ist die Zustimmung aller Eigentümer notwendig. Ist die Zustimmung auch erforderlich, wenn bereits ein Eigentümer eine Klimaanlage installiert hat?**  
Sie könnten versuchen, diese Thematik anlässlich der nächsten Eigentümerversammlung auf die Tagesordnung zu setzen und dort zu diskutieren. Falls die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer zur Installation Ihrer Klimaanlage nicht möglich ist, können Sie versuchen, die Zustimmung des bzw. der sich weigernden Wohnungseigentümer durch das Außerstreitgericht ersetzen zu lassen. Weisen Sie in einem diesbezüglichen Antrag an das Gericht darauf hin, dass bereits ein Eigentümer eine Klimaanlage installiert hat und somit bereits eine (zu-

mindest) konkludente Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vorliegen muss.

**AUFZUG**  
**Wir sind eine Eigentümergemeinschaft und haben einen Lift, der für maximal 150 Kilo zugelassen ist. Im Aufzug steht „Kein Lastenlift. Möbeltransport verboten“. Ein Mieter transportiert täglich um 5.30 Uhr sein Fahrrad im Lift, wodurch es zu Störungen kommt. Er löst jedes Mal das Notrufsystem aus. Die Beschwerde an die Verwaltung ist ergebnislos. Müssen wir Eigentümer Sachbeschädigung (Kratzer) und Störungen dulden?**  
Weisen Sie den Bewohner schriftlich auf die Anordnungen in der Aufzugskabine hin, wonach keine Lasten und keine Möbel transportiert werden dürfen. Und, dass es durch den Fahrradtransport nicht nur zur Beschädigung von Eigentum, sondern insbesondere aufgrund der Uhrzeit auch zu unzumutbaren Lärmbelästigungen kommt. Wenn der Bewohner der Aufforderung keine Folge

leistet, ist allenfalls eine Besitzstörungsklage bzw. eine Unterlassungsklage anzudenken. Aufgrund der Beschädigungen an der Aufzugsanlage und den wahrscheinlichen Mehrkosten für das wiederholte Auslösen des Notrufsystems sind auch Schadenersatzansprüche denkbar. Dokumentieren Sie sämtliche Störungen sowie die durch den Transport entstehenden Sachbeschädigungen genau, etwa durch Fotos samt Uhrzeit und Datum. Fordern Sie den Wohnungseigentümer auf, gegen das inakzeptable Verhalten seines Mieters vorzugehen.

**NÄCHSTER  
TERMIN:  
30. September  
10 bis 11 Uhr**  
**05 9030 22337**  
**Peter Hauswirth  
Rechtsanwalt**