

Muss ich für einen Lift zahlen, den ich nicht benutzen kann?

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

BETRIEBSKOSTEN

Ich bin Mieter eines Kellerlokales zu Lagerzwecken, das nur straßenseitig zugänglich ist. Im Haus wurde ein Lift gebaut, den ich nicht brauche und gar nicht nutzen kann, weil ich keinen Zugang ins Mietshaus habe. Trotzdem werden mir hohe Kosten vorgeschrieben.

Der Lift ist als Gemeinschaftsanlage im Sinn des § 24 MRG zu qualifizieren, da er grundsätzlich allen Mietern zur Benützung offen steht. Die Rechtsprechung hat bereits öfters entschieden, dass der Mieter von seiner Kostentragungspflicht befreit ist, wenn für ihn keine objektiv nachvollziehbare, vernünftige Benützungsmöglichkeit gegeben ist. Ein praktisch inhaltsleeres Recht, den Lift zu benützen, verpflichtet den Mieter nicht zur Beteiligung an den Betriebskosten der Gemeinschaftsanlage. Sie sollten der Verwaltung schriftlich den vorliegenden Sachverhalt darlegen und unter Hinweis auf die einschlägige Rechtsprechung die Befreiung von den Betriebskosten der Liftanlage einfordern.

SANIERUNG

Ich möchte eine umfangreiche Sanierung, etwa ein kompletter Fenstertausch, an meinem Reihenhaus vornehmen, was aber das Wohnungseigentumsgesetz verhindert. Von den 16 Eigentümern ist einer dagegen. Eine generelle Sanierung aller Fenster (Alter: 45 Jahre, Holz) scheitert ebenfalls an der Zustimmung der anderen Eigentümer. Wie kann ich vorgehen?

Ausgehen ist davon, dass im zugrunde liegenden Wohnungs-



„Ein praktisch inhaltsleeres Recht, den Lift zu benützen, verpflichtet den Mieter nicht zur Beteiligung an den Betriebskosten der Gemeinschaftsanlage.“

Thomas Sochor

JEFF MANGIONE

eigentumsvertrag die Übernahme der Fenster in die Eigenverantwortung eines jeden einzelnen Wohnungseigentümers nicht geregelt wurde. Fenster und Eingangstüren sind Teil der Außenhülle und somit allgemeiner Teil der Liegenschaft, zu deren Erhaltung die Eigentümergemeinschaft gemeinsam berufen ist. Der Austausch von Fenstern fällt grundsätzlich in den Bereich der ordentlichen Verwaltung. Dementsprechend sind die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer jeweiligen Miteigentumsanteile zur Tragung der mit dem Austausch verbundenen Erhaltungskosten verpflichtet. Sie könnten gemäß § 30 Abs. 1 WEG mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Antrag an das zuständige Bezirksgericht, die Entscheidung darüber verlangen, dass die offenbarschadhaften Fensterbinnen einer angemessenen Frist ausgetauscht werden, oder bei Gefahr im Verzug selbst die notwendigen Maßnahmen treffen.

BESCHLUSSFASSUNG

Ich bin Eigentümer einer Wohnung in einem Haus mit etwa 20 Wohneinheiten. Teil des Wohnhauses ist auch ein Wellnessbereich samt Hallenbad. Wegen hoher Energiekosten und regelmäßiger Reparaturen mehrten sich die Stimmen, das Schwimmbad monate-weise (oder gänzlich) stillzulegen. Welche Mehrheit müsste sich dafür finden, dass eine Stilllegung beschlossen werden kann?

Es handelt sich bei dem Schwimmbad für die Eigentümergemeinschaft offensichtlich um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft, der bereits im zugrunde liegenden Wohnungseigentumsvertrag als allgemeiner Teil gewidmet wurde. Bei einer aufgrund der hohen Kosten gewünschten Stilllegung handelt es sich um eine Verfügungshandlung, für welche die Einstimmigkeit sämtlicher Wohnungseigentümer einzuholen ist. Sie können die Hausverwaltung auffordern, diese Frage als Tagesordnungspunkt anlässlich der nächsten Eigentümerversamm-

lung zu besprechen, um die Zustimmung unter den Wohnungseigentümern für einen derartigen Beschluss auszuloten. Eine mögliche Lösung könnte sein, für die Kostentragung des Schwimmbads einen abweichenden Verteilungsschlüssel und/oder eine abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheit zu schaffen, sodass nur jene Wohnungseigentümer für das Schwimmbad zahlungspflichtig sind, die das Schwimmbad benutzen, aber auch nur diese Wohnungseigentümer über das Schwimmbad entscheiden dürfen.

**NÄCHSTER
TERMIN:
30. September
10 bis 11 Uhr**

05 9030 22337

**Peter Hauswirth
Rechtsanwalt**