



Geld & Recht
Daniela Bachal

Wohnungseigentum ist nur Miteigentum

Umbauten, Balkonvergrößerungen und Zweckentfremdungen: Was man mit seiner Eigentumswohnung nicht ohne weiteres machen darf.

Als Wohnungseigentümer ist man rechtlich gesehen Miteigentümer einer Gesamt-Liegenschaft. Das erfordert eine gewisse Rücksichtnahme und Toleranz bei der Ausübung der eigenen Wohnrechte gegenüber den anderen Miteigentümern im Haus. „Gesetzlich geregelt ist das im Wohnungseigentumsgesetz“, wie die Juristin Heidi Lallitsch, Partnerin in der Saxinger Rechtsanwalts GmbH, sagt.



Heidi Lallitsch, Rechtsanwältin SAXINGER

Sie macht darauf aufmerksam, dass man bei Wohnungseigentum zwar freies Verfügungsrecht hat, aber trotzdem nicht jeden Umbau durchführen oder den Verwendungszweck der Wohnung ändern darf. Die Zweckbestimmung bzw. Widmung einer Wohnung ergibt sich grundsätzlich aus dem Wohnungseigentumsvertrag. Unterschieden wird unter anderem eine Widmung in Wohnraum für Wohnzwecke,

Magazin, Büro oder Geschäftsraum zu jedem Zweck. Bei einer Vielzahl von baulichen Änderungen, aber auch bei der Nutzung von Wohnraum als Geschäftsraum (oder auch umgekehrt) bedarf es der Zustimmung der anderen Mit- und Wohnungseigentümer.

„Das wird in der Praxis gerne übersehen, weil viele irrtümlicherweise von einer rechtlichen Alleinherrschaft über ihr Wohnungseigentumsobjekt wie bei einem Einfamilienhaus ausgehen. Wohnungseigentum ist und bleibt aber nur Miteigentum“, betont die Anwältin.

Grundsätzlich gilt, dass nur bagatellhafte Umgestaltungen in einem Wohnungseigentumsobjekt ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer durchgeführt werden können. „Dazu gehören das Ausmalen, Einschlagen von Nägeln oder Anbohren von Wänden“, nennt

Lallitsch Beispiele. Auch die Entfernung einer nicht tragenden Innenwand gelte als bagatellhaft – „aber nicht mehr die Sanierung von einem Bad, wenn in allgemeine Leitungsrechte eingegriffen wird.“

Wann es die Zustimmung anderer braucht, ist gar nicht so leicht zu beantworten, wie Lallitsch betont. „Laut Rechtsprechung kommt es immer auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an.“ Ganz generell braucht es die Zustimmung immer dann, wenn die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Mit- und Wohnungseigentümer auch nur droht.

„Eine drohende Beeinträchtigung von Interessen anderer Mit- und Wohnungseigentümer ist in der Praxis relativ schnell einmal gegeben, sodass – außer



bei bagatellhaften Änderungen – immer eine Einzelfallprüfung bei einer geplanten Änderung vorangehen sollte, um sich keinem Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch der anderen Miteigentümer auszusetzen. Derartige Verfahren können teuer werden“, warnt die Juristin.

Zu beachten ist auch, dass eine mehrheitliche Zustimmung von Miteigentümern nicht ausreicht. „Es müssen immer alle Miteigentümer einer Änderung zustimmen. Es bedarf einer Ein-

VORSICHT, KOHLENMONOXID!

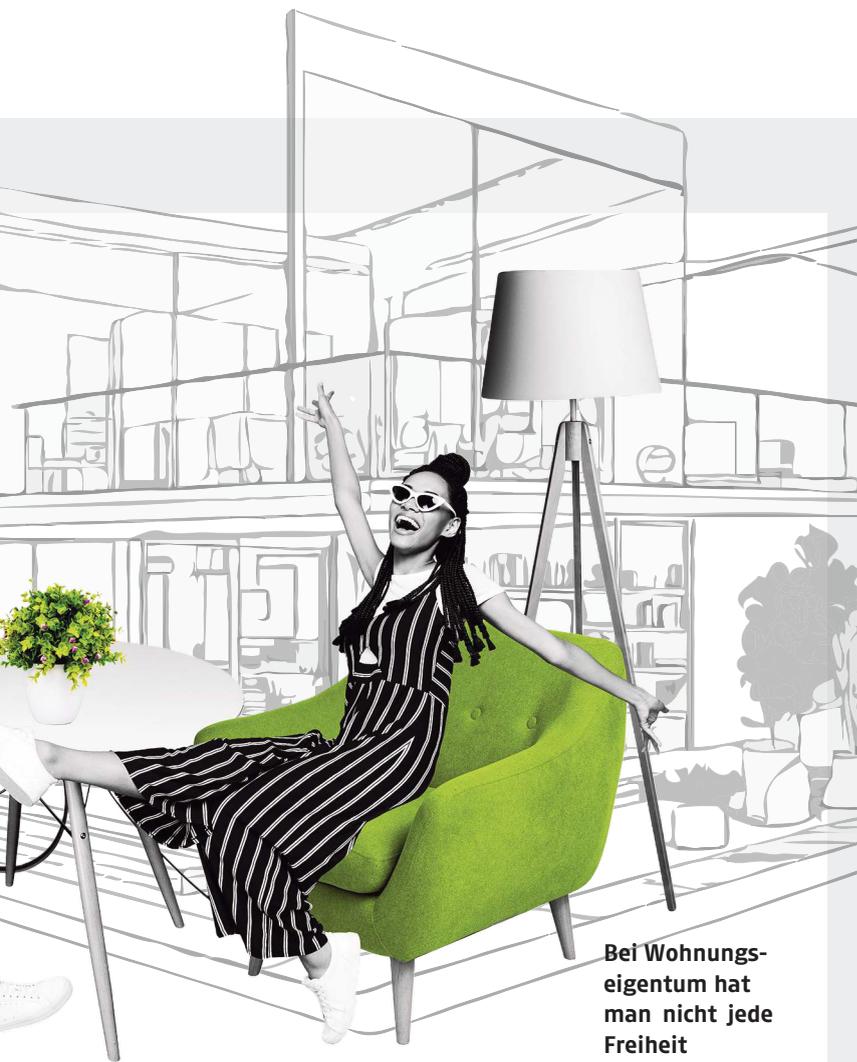
Klimageräte und Gasterme sind eine gefährliche Kombination

Das Kuratorium für Verkehrssicherheit (KFV) warnt vor den Gefahren von mobilen Klimaanlage in Kombination mit Gastermen: Werden die Geräte gleichzeitig be-

trieben, etwa während man duscht, sei das Risiko einer Kohlenmonoxid-Vergiftung an heißen Sommertagen erhöht. In Österreich erleiden etwa 250 Menschen pro Jahr

eine Vergiftung durch das geruchlose, reizfreie, unsichtbare Gas, warnte das KFV dieser Tage. 2024 starben laut Todesursachenstatistik hierzulande 34 Personen daran.





Bei Wohnungseigentum hat man nicht jede Freiheit

stimmigkeit.“ Man müsse mit den anderen Wohnungseigentümern aktiv in Kontakt treten und sie um Zustimmung ersuchen.

Als jedenfalls genehmigungspflichtige Maßnahmen nennt Lallitsch die Errichtung eines Pools auf einer Gartenzubehörfläche, die Anbringung eines Klimagerätes an der Außenfassade, die Einhausung eines Kfz-Abstellplatzes, die Vergrößerung eines Balkons, die Verbindung einer Wohnung mit der

Nachbarwohnung, die Errichtung eines Gartenhauses oder einer Holzhütte im Garten, den Betrieb eines Büros oder einer Ordination in einer für Wohnzwecke gewidmeten Eigentumswohnung. Dabei sei zu beachten, dass etwa eine Zweckwidmung als Büro nicht auch eine Widmungsänderung in eine Arztpraxis zulässt. „Bei der Widmung als Büro handelt es sich um eine eingeschränkte Widmung für Geschäftszwecke, anders bei einer Widmung für Geschäftsraum jeder Art.“

WILDCAMPEN

In Kroatien und Griechenland verboten

Es gibt keine einheitliche Regelung zum Wildcampen in Europa. „Grundsätzlich empfehlen wir Campern, einen offiziellen Stell- oder Campingplatz anzufahren“, heißt es

beim ÖAMTC. Einige Länder sind besonders streng und verbieten das Campen außerhalb gekennzeichnete Plätze gänzlich: etwa Kroatien, Portugal und Griechenland.

SO SICHERN SIE SICH AB

Mietwagen-Unfall im Ausland

Hoffentlich nur Blechschaden: Was nach dem Unfall mit einem Mietauto nötig ist.

Zur Sommerreisezeit erreichen die Rechtsberatung des ÖAMTC jedes Jahr vermehrt Anfragen rund um Unfälle mit Mietautos. ÖAMTC-Jurist Nikolaus Authried sagt: „Wer mit einem Mietwagen unverschuldet in einen Unfall verwickelt wird, hat wenig zu befürchten: Die Kfz-Haftpflichtversicherung des Unfallgegners muss für den verursachten Schaden am Mietauto aufkommen. Abgewickelt wird dies von der Autovermietung.“ Auf gar keinen Fall sollte man den beschädigten Mietwagen in Eigenregie abschleppen oder reparieren lassen.

Anders sieht es aus, wenn man den Unfall selbst verursacht: Die Kfz-Haftpflicht der Mietwagenfirma übernimmt zwar alle Schäden an beteiligten Fremdfahrzeugen sowie umliegender Infrastruktur (etwa Straßenschilder), wie Authried sagt, aber: „Die Kosten für die Reparaturen am Mietwagen selbst werden durch die Haftpflichtversicherung nicht gedeckt. Dafür kommt nur eine

Vollkasko-Versicherung auf.“ Daher empfehle der ÖAMTC auch, bei der Mietwagenbuchung immer eine solche mit abzuschließen – am besten ohne Selbstbehalt.

Als erste Maßnahmen nach einem Blechschaden empfiehlt sich nach dem Anziehen einer Warnweste und dem Absichern der Unfallstelle jedenfalls ein Anruf bei der Autovermietung und bei

der Polizei. „Andernfalls könnte im Nachhinein der Versicherungsschutz erlöschen“, warnt der ÖAMTC-Experte. Je nach Land und Autovermieter bzw. Versicherung könne auch bereits bei bloßen Sachschäden ein Polizeibericht gefordert werden.

„Besonders wichtig ist auch, Unfallort und Schäden mit Fotos zu dokumentieren.“ Bei Rückgabe des Mietwagens müsse der Vermieter einen Schadensbericht ausstellen, unterschreiben und dem Mieter eine Kopie übergeben. Ein dringender Rat des Rechtsexperten: „Keinesfalls Dokumente unterschreiben, deren Inhalt Sie nicht verstehen!“



Nikolaus Authried, ÖAMTC-Jurist

ÖAMTC



Warnweste anziehen, Unfallstelle absichern

ADOBE STOCK