

Braucht eine Ladestation am Garagenplatz die Zustimmung aller?

Sie erreichen unsere Experten wieder am KURIER-Telefon, aber auch weiterhin per Mail an immo@kurier.at
Diesmal: Barbara Walz-Sirk – Mieterschutzverband Steiermark



„Durch die WEG Novelle 2022 wurden die Änderungsrechte der Wohnungseigentümer erweitert. Widersprechen die übrigen Eigentümer nicht binnen zwei Monaten ab Verständigung, gilt die Zustimmung als erteilt.“ Barbara Walz-Sirk

ZUSTIMMUNG

Ich habe in einer Wohnhausanlage, die viele Eigentumswohnungen und parifizierte Garagenplätze hat, einen Garagenplatz. Ein Wohnungseigentümer, der neben der Wohnung auch einen Garagenplatz hat, hat sich eine E-Ladestation errichtet. Darf er das ohne meine Zustimmung tun?

Durch die WEG Novelle 2022 wurden die Änderungsrechte der Wohnungseigentümer erweitert, sodass jetzt die Umsetzung einer E-Ladestation erleichtert wurde. Dies erfolgt durch die Ausweitung des Katalogs der privilegierten Änderungsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang wurde die sogenannte Zustimmungsfiktion eingeführt. Diese erleichtert die Durchsetzung bestimmter privilegierter Änderungen, worunter auch die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeuges zählt. Das Einstimmigkeitsprinzip bleibt weiterbestehen, dass heißt, dass man alle Wohnungseigentümer über die geplante

Änderung zu informieren hat. Widersprechen die übrigen Wohnungseigentümer nicht binnen zwei Monaten ab Verständigung, gilt die Zustimmung als erteilt. Die Anspeisung erfolgt über die Stromanlage des Wohnungseigentümers. Da Sie ja laut eigenen Angaben keine Wohnung in der Anlage und somit keinen eigenen Stromzähler haben, dürfte dies der Grund sein, warum Ihnen die Zustimmung zum Einbau verweigert wurde.

REPARATURFOND

In meiner Eigentumswohnung ist die Wand, an der die WC-Schale montiert war, eingebrochen. Dadurch ist der WC-Anschluss undicht geworden. Die Hausverwaltung will nun die Reparatur nicht aus dem Reparaturfond bezahlen. Ist dies richtig?

Der von Ihnen geschilderte Schaden stellt einen ersten Schaden des Hauses dar, sodass die dafür notwendigen Reparaturarbeiten auch in einem Wohnungseigentumsobjekt im Rahmen der ord-

entlichen Verwaltung zu erfolgen hat. Die dafür notwendigen Kosten sind auf jeden Fall entweder von der Versicherung oder – falls es kein Fall der Versicherung ist – über den Reparaturfond abzurechnen. Ich rate Ihnen daher, der Verwaltung einen Brief mit der Aufforderung, diese Kosten aus dem Reparaturfond zu bezahlen, zu schicken. Im schlimmsten Fall müssten Sie Ihren Anspruch gegen die Eigentümergemeinschaft gerichtlich geltend machen.

BETRIEBSKOSTEN

Ich bin Mieter einer Altbauwohnung und habe nun eine Betriebskostenabrechnung erhalten. Diese hat eine Nachzahlung ergeben. Jetzt wurde die Vorschreibung der Betriebskosten erhöht. Ist das so richtig oder darf die Betriebskosten-Vorschreibung nur erhöht werden, wenn eine Indexierung der Miete stattfindet?

Die Wertsicherung des Hauptmietzinses und die Erhöhung der Betriebskosten-Akontierung sind

zwei verschiedene Angelegenheiten. Gibt es im Mietvertrag eine Wertsicherungsvereinbarung, kann der Hauptmietzins in Entsprechung dieser Vereinbarung erhöht werden. Die Betriebskosten werden einmal jährlich abgerechnet. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes hat die Abrechnung bis längstens 30. 6. des Folgejahres zu erfolgen. Das Ergebnis der Betriebskostenabrechnung bildet wieder die Basis für die Berechnung der monatlichen Vorschreibungen, wobei dieser Betrag um maximal zehn Prozent überschritten werden darf.

**NÄCHSTER
TERMIN:
27. Juni
10 bis 11 Uhr**

05 9030 22337

Thomas Sochor
Rechtsanwalt
beantwortet am Telefon
Leserfragen