

**GdW Beraterin RA Mag. Sigrid R ath gibt Auskunft am Kurier-Wohntelefon.**

**Mein Sohn besitzt eine Wohnung im ersten Stock. Der Aufzug beginnt im Halbstock und hat keinen Halt im ersten Stock. Muss er trotzdem bei der Sanierung des Lifts mitzahlen?**

Jeder Miteigentümer hat an allen Kosten des Hauses gemäß seinen Anteilen mitzuzahlen. Eine davon abweichende Vereinbarung müsste schriftlich und einstimmig fixiert werden.

Wenn ein Miteigentümer den Lift objektiv nicht nutzen kann, kann er beim zuständigen Bezirksgericht beantragen, dass der Aufteilungsschlüssel neu festgesetzt wird, sodass er nicht an den Kosten der Liftanlage mitzuzahlen hat. Eine derartige Aufteilung wird ab der Abrechnungsperiode wirksam, die der Antragstellung folgt. Ein derartiger Antrag führt daher nicht zu einer Befreiung von den Sanierungskosten, wenn er erst nach der Sanierung eingebracht wird. Die Antragstellung müsste im Jahr vor der Sanierung erfolgen. Voraussetzung für die Befreiung von den Kosten der Aufzugsanlage ist, dass keine objektiven Nutzungsmöglichkeiten bestehen. Wenn allgemeine Räume wie Keller oder Waschküche mit dem Lift erreicht werden können, so besteht eine objektive Nutzungsmöglichkeit. Ob der Lift tatsächlich benutzt wird oder nicht, ist dabei nicht relevant.

**Etwa die Hälfte der Wohnungseigentümer in unserem Haus hat auch einen Garagenplatz. Ist es richtig, dass die Garageneigent mer bei allen Betriebskosten und Instandhaltungen im Haus anteilig mitzahlen müssen?**

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht vor, dass alle Miteigentümer entsprechend ihrer Anteile sämtliche Betriebskosten und Instandhaltungskosten mitzutragen haben. Es kommt dabei nicht darauf an, welche Betriebskosten oder Instandhaltungskosten welchen Wohnungseigentümern zugutekommen. Eine davon abweichende Regelung könnte entweder schriftlich und einstimmig erfolgen, wie dies oft in Wohnungseigentumsvertr gen der Fall ist oder sie könnte vom Gericht auf Antrag festgelegt werden. Eine Antragstellung bei Gericht ist nur dann erfolgversprechend, wenn unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten oder getrennt zu verrechnende Anlagen bestehen und keine einstimmige Festlegung eines Aufteilungsschl ssels erfolgt ist.

**Ich bin Eigentümer einiger Wohnungen, die ich vermiete. Darf ich das Verwalterhonorar an die Mieter weiterverrechnen? Kann es sein, dass der Verwalter selbst sein Honorar mit den Betriebskosten an die Mieter verrechnet?**

Wenn Sie mit den Mietern vereinbart haben, dass diese die Betriebskosten zu zahlen haben und kein Pauschalmietzins vereinbart ist, so haben die Mieter auch das Verwaltungshonorar zu zahlen, sofern es die gesetzlichen Vorgaben nicht überschreitet. Wenn die Hausverwaltung Verwaltungshonorar in Rechnung stellt, ist es nicht zulässig, dass der Vermieter zusätzlich noch eigenes Verwaltungshonorar verrechnet.

**Ich bin Eigentümerin einer Wohnung und möchte diese meinem Sohn in Form einer Bittleihe zur Verfügung stellen. Wie werden die Betriebskosten abgerechnet? Zahlt er die direkt oder laufen die über mich und ich verrechne sie weiter? Seine Lebensgefährtin wird mit ihm dort einziehen. Hat sie irgendwelche Ansprüche auf die Wohnung?**

Die Vorschreibung von Betriebskosten durch die Hausverwaltung erfolgt immer an den Miteigentümer. Im Innenverhältnis mit dem Benutzer der Wohnung kann vereinbart werden, dass dieser die Zahlungen direkt an die Hausverwaltung leistet, wobei das Risiko der vollständigen und rechtzeitigen Zahlung immer beim Miteigentümer bleibt. Richtig wäre, dass der Eigentümer die Zahlungen an die Hausverwaltung leistet und diese Beträge vom Nutzer seiner Wohnung einfordert. Die Lebensgefährtin erwirbt kein Recht an der Wohnung. Wenn es sich – wie in diesem Fall – um Bittleihe handelt, könnte der Vertrag sowieso jederzeit aufgelöst werden.