

WOHN TIPPS

Dach-Schaden

„Das schadhafte Dach unseres Hauses hat auch zu Schäden im darunterliegenden Badezimmer einer Wohnung geführt. Muss die Wohnungseigentümergeinschaft auch diese Kosten tragen?“

Ja, erklärt der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund. Die Kosten für die Reparatur des Daches – dieses zählt zu den allgemeinen Teilen des Hauses – sowie für die Reparatur des Badezimmers in einem der Wohnungseigentumsobjekte sind auf alle Wohnungseigentümer nach deren Mit Eigentumsanteilen aufzuteilen und z. B. aus einer angesparten Haus-Rücklage zu decken. Neben der Behebung ernster Schäden am Haus selbst ist auch die Behebung von ernsten Schäden in einem Wohnungseigentumsobjekt als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung anzusehen. Darüber entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer nach Anteilen.

Badsanierung

„Ist ein Beschluss der Wohnungseigentümer für diese Badsanierung notwendig?“

Ein Beschluss ist nicht notwendig, weil die Durchführung dieser Maßnahmen als dringende Schadensbehebung von der gesetzlichen Vollmacht bzw. des Inhalts des Verwaltungsvertrages eines Verwalters umfasst ist. In der Praxis werden bei kleineren Maßnahmen die Entscheidungen daher oft vom Hausverwalter ohne Beschluss getroffen. In größeren Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung stimmen die Wohnungseigentümer meist ab. In diesem Fall entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis der Nutzwertanteile.
