



Allgemeinräume. In Wohnanlagen gibt es Allgemeinräume, die keiner der Wohnungseigentümer bzw. Mieter exklusiv benutzen darf. Für Ausnahmen sind einstimmige Beschlüsse erforderlich.



Eigentum und Miteigentum

Aktuell. In Österreich gibt es verschiedene Arten von Eigentum. Wer Eigentum hat, kann nicht uneingeschränkt darüber verfügen.



Miteigentümer haben kein alleiniges Nutzungsrecht für Allgemeinflächen.

HARRY PREISL, CURA IMMOBILIENVERWALTUNG, DORNBIRN

Auch wenn jemand ein Einfamilienhaus sein Eigen nennt, gibt es Einschränkungen, die vor allem das Bauamt vorgibt. Wer ein Giebeldach bauen will, muss vielleicht ein Flachdach machen. Auch gegen den Plan, ein Eigenheim rosa zu streichen, kann das Bauamt Einspruch erheben.

Miteigentum

„Komplizierter ist das sogenannte Miteigentum“, erläutert Harry Preisl, Geschäftsführer der Cura Immobilienverwaltung

OG, Dornbirn. Eigentümer einer Wohnanlage haben zwar eine Wohnung gekauft. Sie haben aber im rechtlichen Sinne nur einen parifizierten Anteil an der gesamten Wohnanlage erstanden, der auch im Grundbuch eingetragen wird. An ihrer Wohnung haben sie lediglich das alleinige Nutzungsrecht.

Miteigentum bedeutet, dass der einzelne Eigentümer kein alleiniges Nutzungsrecht über Allgemeinflächen wie z.B. Kellergänge, Stiegehäuser oder sonstige

Räume hat. Trockenraum und Fahrradraum müssen mit allen anderen geteilt werden. Auch ein Allgemeinparkplatz darf nicht von einem Eigentümer oder auch dessen Mieter als Dauerparkplatz missbraucht werden. Das wäre bereits ein alleiniges Nutzungsrecht. Nicht erlaubt ist es auch, eine SAT-Schüssel auf dem Gemeindach oder an der Fassade zu installieren.

Ausnahmen mit Zustimmung
Ausnahmen zum Nut-

zungsrecht müssen von der Eigentümergemeinschaft einstimmig genehmigt werden. In solchen Fällen kann auch eine seriöse Hausverwaltung vermittelnd tätig sein, wie Harry Preisl betont. „Grundsätzlich kann man sagen, Miteigentum bedeutet mitentscheiden, aber nicht alleine entscheiden.“

■ In „Immobilien aktuell“ geben die VN in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögensstreuhänder der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich.



Serade in Wohnanlagen hat man als Eigentümer nur Nutzungsrecht auf die eigene Wohnung.



So ist z. B. das Anbringen einer SAT-Schüssel nicht überall erlaubt.