

Verfügung im Wohnungseigentum:

Mit Rechten und Pflichten verbunden!

In dieser Ausgabe unserer Kundenzeitung beschäftigen wir uns mit Verfügungshandlungen im Wohnungseigentum. Diese Verfügungshandlungen unterscheiden sich von Verwaltungshandlungen der Wohnungseigentümergemeinschaft im Besonderen dadurch, dass der bevollmächtigte Verwalter für solche Handlungen kein Vertretungsrecht hat und daher auch keine Entscheidungen in diesem Zusammenhang treffen kann.

Zunächst ist die Feststellung von großer Bedeutung, dass man im Wohnungseigentum nicht Eigentümer einer speziellen, meist selbst bewohnten Wohnung, sondern Miteigentümer der gesamten Liegenschaft ist. Trotzdem hat man über die eigene Wohnung ein besonderes Verfügungsrecht, das bei der Entscheidung, ob man die eigene Wohnung selbst bewohnt oder sie leer stehen lässt, beginnt. Man kann die Wohnung auch vermieten, haftet aber gegebenenfalls für das Verhalten des Mieters. Auch Veränderungen innerhalb der eigenen vier Wände, die für andere Miteigentümer keinen Nachteil bedeuten, sind in der Regel problemlos durchführbar. Das betrifft vor allem die Einrichtung mit Möbeln und auch die Farbe der Wände.

Jedoch dürfen Veränderungen in der Wohnung nicht uneingeschränkt durchgeführt werden. Sind solche, die über den



vorher genannten Rahmen hinausgehen, geplant, müssen im Vorhinein (!) alle anderen Miteigentümer zustimmen. Das betrifft eine ganze Reihe von möglichen Adaptierungen: Diese reichen von der Versetzung von Wänden – insbesondere, wenn Wände im Zusammenhang mit der Statik eines Hauses betroffen sind –, dem Einbau neuer Fenster, insbesondere bei Änderung des äußeren Erscheinungs-

bildes, der Montage einer Satellitenanlage bis hin zum Anbringen von Markisen, dem Bau eines Wintergartens auf der Loggia oder eines Flugdaches auf dem Balkon, usw. Aber auch die Widmungsänderung einer Wohnung – beispielsweise zu einem Büro –, erfordert im Voraus die Zustimmung aller Miteigentümer. Zusätzlich müssen natürlich alle rechtlichen (Baurecht, Gewerberecht etc.) Bestimmungen und Anforderungen erfüllt werden.

Holt man sich die benötigte Zustimmung aller Miteigentümer nicht im Voraus, kann dies im Nachhinein zu sehr unangenehmen Konsequenzen führen! Neben einem Beseitigungsanspruch und der möglichen Haftung für Schäden und Folgeschäden können andere Miteigentümer unter Umständen sogar eine Besitzstörungsklage einbringen. Daher ist es sehr wichtig, sich vor geplanten Änderungen über notwendige Schritte zu informie-

ren! Wichtig ist auch die Feststellung, dass die Kosten der Veränderungen im Rahmen des Verfügungsrechts immer selbst zu tragen sind.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass bei Verfügungshandlungen durch Wohnungseigentümer regelmäßig die Erfüllung von Voraussetzungen zu prüfen ist und der Verwalter diesbezüglich keine Zustimmung erteilen kann.

Aus dem Inhalt

Editorial	Seite 2
Immobilienberatung	Seite 2

Stiegenhaus freihalten!	Seite 3
Letzte Meldung	Seite 4



Mag. Karl Wiesflecker
Geschäftsführer

Sehr geehrte LeserInnen!

Das Jahr 2017 neigt sich dem Ende zu und so möchten wir Sie mit unserer Kundenzeitung „Der Handschlag“ noch vor dem Jahreswechsel über die neuesten Entwicklungen in unserem Unternehmen und vor allem in der Immobilienbranche informieren.

Diese Ausgabe widmet sich unter anderem der für die Mitbestimmung im Wohnungseigentum sehr wichtigen Unterscheidung zwischen Verfügungs- und Verwaltungsaufgaben. Wir besprechen in diesem Artikel die Rechte, aber auch die Pflichten, die mit gewünschten Änderungen innerhalb der eigenen vier Wände und deren Auswirkungen auf die Bedürfnisse der übrigen Miteigentümer verbunden sind. Wir raten dazu, sich unbedingt vor der Durchführung genau über die notwendigen Schritte zu informieren, um sich danach Ärger zu ersparen! In der nächsten Ausgabe werden wir uns näher mit diesem Thema aus der Sicht der Aufgaben einer Hausverwaltung auseinandersetzen.

Erlauben Sie mir auch eine kurze Anmerkung zu dem Artikel, der sich der Strategiefindung im Bereich Mietzinshaus widmet. Um einer Überarbeitung einer einmal beschlossenen und vom Kunden genehmigten Strategie – trotz der oft schwerwiegenden Änderungen der rechtlichen oder technischen Rahmenbedingungen – möglichst entgegenzuwirken, ist es ratsam, sich schon in der Erarbeitungsphase genügend Zeit zu nehmen. Auch das hilft, sich späteren Ärger zu ersparen!

An dieser Stelle möchte ich auch einen Blick in die nähere Zukunft wagen: Mit großer Spannung erwarten wir im Jahr 2018 die ersten Maßnahmen der neuen

Immobilienberatung:

Veränderte Rahmenbedingungen erfordern Anpassungsfähigkeit

Für die Hausverwaltung Kramas als Dienstleistungsunternehmen steht die Erfüllung von Kundenwünschen an oberster Stelle. Vor allem bei der Bewirtschaftung einer Immobilie im Bereich der Miethausverwaltung ist deren langfristige Wertsteigerung die am häufigsten genannte Zielsetzung. Um diese zu erfüllen, steht am Beginn der Verwaltungstätigkeit die Erarbeitung einer mit unseren Kunden abgestimmten Strategie.

Mit der derzeit intensiv gelebten Praxis von ständigen Neugestaltungen von Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt entstehen Herausforderungen, festgelegte Strategien noch intensiver bezüglich ihrer Auswirkungen zu prüfen und neu festzulegen. Was als Zielsetzung in der Vergangenheit zumeist gut einschätzbar war, muss heute bei der Beurteilung der Zielsetzung der Bewirtschaftung einer Immobilie wesentlich flexibler einbezogen werden.

Diese Änderungen liegen einerseits im Bereich einer Vielzahl sich wandelnder technischer Anforderungen an eine Immobilie (z.B. Ö-Normen, Objektüberprüfungspflichten, Stand der Technik usw.) und andererseits in der immer häufiger zu beobachtenden Anlassgesetzgebung im Bereich von wirtschaftlichen und steuerlichen Gestaltungsrahmen. Zum Beispiel hat die im Jahr 2016 beschlossene neue Regelung bezüglich der Abschreibungsmöglichkeiten von Immobilieninvestitionen – über die wir in unserer Kundenzeitung ausführlich berichtet haben – eine maßgebliche Veränderung in der tatsächlichen Steuerbeurteilung gebracht, die selbstverständlich auch Einfluss auf das Investitionsverhalten genommen hat. Dadurch bedingt ist auch eine rückwirkende Anpassung bereits definierter Zielsetzungen erforderlich geworden, parallel dazu auch die Neuausrichtung ursprünglich vereinbarter strategischer Erwartungen an die Immobilie und an den Kunden.

Bundesregierung im Bereich Wohnungswirtschaft. Da werden sicherlich wieder größere Herausforderungen auf uns zukommen, die wir im Sinne unserer Kunden bewältigen werden!

Wir möchten uns an dieser Stelle recht herzlich bei Ihnen für die gute Zusammenarbeit bedanken. Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien ein schönes Weihnachtsfest

Das genannte Beispiel lässt sich auch auf neue wohnrechtliche Bestimmungen, die möglicherweise durch die Neuausrichtung der politischen Machtverhältnisse zu erwarten sind, aber selbstverständlich auch auf die Vielzahl an technischen Auflagen im Bereich der Althäuser erweitern. Jede Veränderung nimmt jedenfalls Einfluss auf unsere Tätigkeit, unsere Dienstleistung im Sinne der Erfüllung der mit den Kunden abgestimmten Strategien – diese sind im Wesentlichen ausgerichtet auf die Neubewertung von bereits getätigten Investitionen. Generell merken wir bei dieser Aufgabe, dass der Kunde trotz der zum Zeitpunkt der Entscheidung richtig gewählten Vorgehensweise als Folge der geänderten Rahmenbedingungen die eigenen Entscheidungen kritisch zu hinterfragen beginnt, was mit einer entsprechenden Beratung unsererseits in Verbindung steht. Wir als Hausverwaltung bemühen uns durch unsere permanente Ausrichtung auf Veränderungen diese Gegebenheiten anzupassen, bzw. versuchen auch die ursprüngliche Zielsetzung angepasst zu erreichen.

Nicht vergessen werden sollte auch der Einfluss der Veränderung der Eigentümerstruktur auf die Strategie der Bewirtschaftung. Die Tatsache, dass eine ursprünglich bewusst gewählte Vorgangsweise aus der Sicht einer geänderten Eigentümerstruktur anders beurteilt wird, ist erfahrungsgemäß als logisch vorauszusetzen. In einem solchen Fall richtet sich die kritische Auseinandersetzung mit der Beurteilung einer gewählten Vorgehensweise sogar auf den Kernbereich einer Zielsetzung, nämlich auf die grundsätzliche Sinnhaftigkeit der Ausrichtung der ehemaligen Eigentümer. Um daraus entstehende Konflikte zu verhindern, wählt man heute bei der Festlegung der zu vereinbarenden Strategien von Seiten der Immobilienberatung möglichst standardisierte Abläufe.

und einen guten Rutsch ins Neue Jahr.

Herzlich bedanken wollen wir uns auch bei unseren Mitarbeitern für ihren großen Einsatz in den letzten zwölf Monaten und ihr Engagement, das in bewährter Art und Weise auf die Umsetzung der Kundenwünsche gerichtet ist!

Mit Handschlagqualität

Wichtige Information:

Stiegenhaus und Gänge freihalten!

In den letzten Monaten werden einige Wohnungseigentümer festgestellt haben, dass nunmehr durch die Gebäudeverwaltung verstärkt auf die erforderliche Entfernung von Gegenständen insbesondere im Stiegenhaus aber auch in den sonstigen allgemeinen Räumlichkeiten hingewiesen wird. Auch medial erfolgte diesbezüglich vermehrt Berichterstattung.

Hinter dieser Verpflichtung steht der allgemeine Schutzgedanke, präventiv für einen Ernstfall dafür Sorge zu tragen, dass ein ungehindertes Betreten der Stiegenhäuser in jedem Fall gewährleistet sein muss. Damit sollen zum Beispiel in einem Brandfall einerseits die Fluchtwege ungehindert benützt werden und andererseits Einsatzkräfte ohne Behinderung ihrer Pflicht nachkommen können. Darüber hinaus können im Stiegenhaus abgestellte brennbare Gegenstände zu einer Rauchentwicklung führen. Dass ein solcher Ernstfall meistens plötzlich und unerwartet eintritt, ist erwiesenermaßen nachvollziehbar. Dass es im Vorfeld – ohne Eintreten eines Ernstfalles – viele Einzelinteressen und daher unterschiedliche Sichtweisen gibt, ist

ebenfalls aus der gelebten Praxis als erwiesen zu betrachten.

Die inhaltlichen Regelungen bezüglich der Erfüllung der Pflichten sind nicht neu, aber es gibt Veränderungen bei der Durchführung der Kontrollen. Der Rauchfangekehrer als behördliche Instanz ist gem. Wiener Feuerpolizeigesetz verpflichtet, ein Zuwiderhandeln transparent aufzuzeigen, den Verstoß zu melden bzw. auch die Behörden zu informieren, die schlussendlich die Beseitigung – auch unter Androhung von Verwaltungsstrafen – anordnen bzw. mittels „Ersatzvornahme“ durchführen. Diese Überprüfung führt der Rauchfangekehrer regelmäßig bei den Kehrterminen durch, meldet Verstöße und fordert mit Fristsetzung die Entfernung der Gegenstände bei sonstiger Meldung an die Behörde. Offensichtlich gelten für diese Überprüfungen nunmehr strengere Maßstäbe. Dies erfolgt einerseits, um den Schutzgedanken zu erfüllen und andererseits im Hinblick auf die Haftungsfragen in diesem Zusammenhang.

Beide Themen sind nicht nur für die Verwalter und Rauchfangekehrer von Interesse, sondern

auch für die Eigentümer und Mieter des Hauses, da alle bei entsprechendem Fehlverhalten zur Haftung herangezogen werden können.

Die gesetzliche Regelung des Wiener Feuerpolizeigesetzes richtet sich sowohl an die Benutzer der Wohnungen (Mieter und Wohnungseigentümer) als auch an die Eigentümer einer Liegenschaft bzw. an die Hausverwaltung. In Zinshäusern sind im Falle, dass Wohnungsbenutzer und Eigentümer des beanstandeten Objektes dieses nicht entfernen, die Hausbesitzer verpflichtet, dafür zu sorgen, dass der Fluchtweg ungehindert benützt werden kann. Die Hausverwaltung als Vertreterin der Eigentümer wird und muss ohne Verzug die notwendigen Schritte zur Beseitigung in die Wege leiten. Im Wohnungseigentum gilt die gleiche Forderung im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft.

Es ist daher empfehlenswert, einer solchen Aufforderung auch im eigenen Sicherheitsinteresse Folge zu leisten! Die genannte Veränderung im Umgang mit den Kontrollen soll sicherstellen, dass die Sicherheit aller Hausbewohner Vorrang gegenüber möglichen Einzelinteressen hat!



Büroumbau abgeschlossen

Mit Herbstbeginn 2017 wurde nun auch der Umbau im 3. Stockwerk unserer Büroräumlichkeiten in der Wiener Liechtensteinstraße fertiggestellt.

Neben der Vergrößerung und Modernisie-

rung der Büros wurde vor allem auch die technische Ausstattung auf den neuesten Stand gebracht.

Wir freuen uns, Sie in unseren neuen Räumlichkeiten begrüßen zu dürfen!

IMPRESSUM:

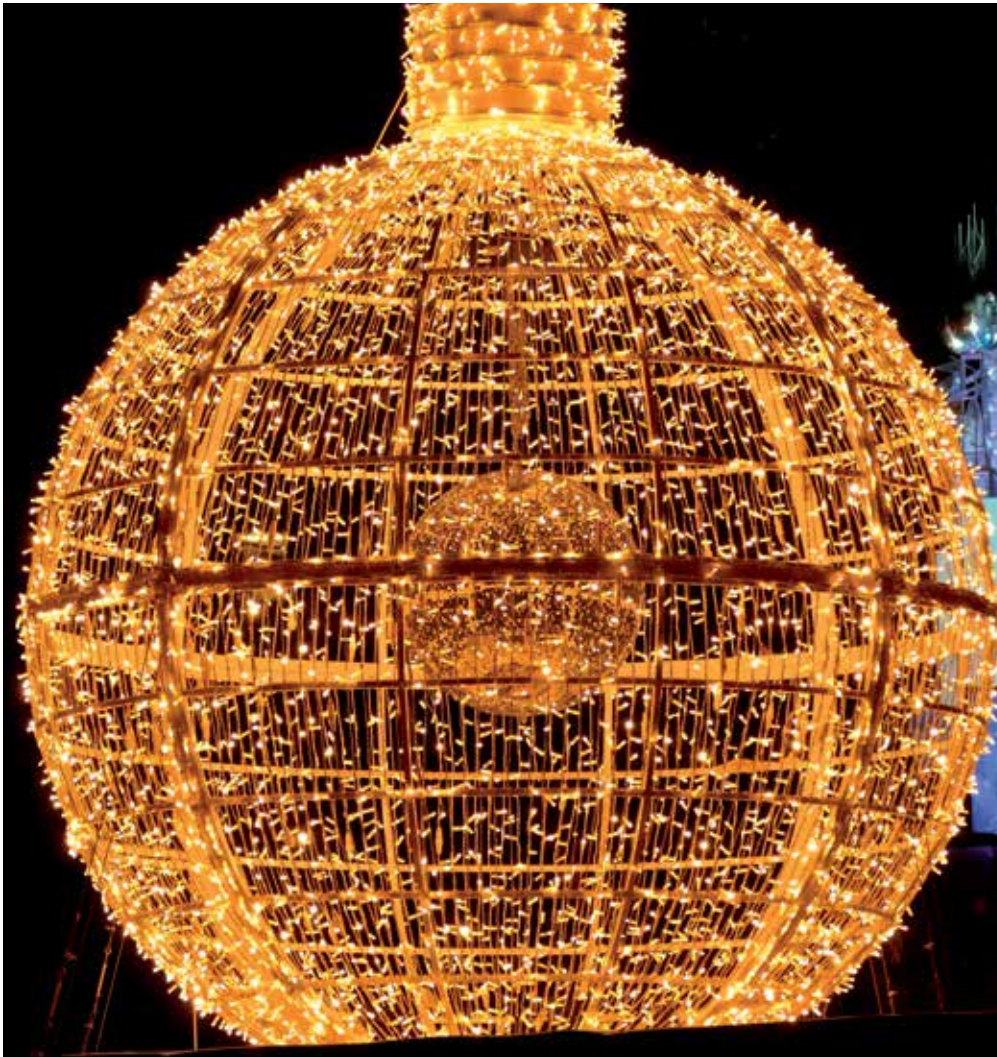
Herausgeber: Franz Kramas Gebäudeverwaltung GmbH
und Kramas & Partner Bau- und Projektmanagement
GmbH;

Redaktion und Gestaltung: F & F Team f. Kommunika-
tionsberatung, 1160 Wien; Fotos: W. Feldmann;

Druck: AV+Astoria, 1030 Wien



Der Handschlag



Wir wünschen
Ihnen
eine
besinnliche
Adventzeit,
ein frohes
Weihnachtsfest
und
ein gesundes,
erfolgreiches
neues Jahr!

Wir unterstützen
auch heuer wieder
eine Spendenaktion
für hilfsbedürftige
Menschen.

Notfallnummer für die Weihnachtszeit

Für die Tage in der kommenden Weihnachtszeit, an denen unser Büro geschlossen hat (23.12.2017–01.01.2018; ab Dienstag, 02.01.2018, sind wir wieder für Sie da), geben wir Ihnen folgende Notfallnummer bekannt: Die Mitarbeiter der Firma HSC (Tel.: 0800 170 170) stehen in Notfällen (Wasserschäden, Sturmschäden, Elektrik-, Gas- und Wassergebrechen) rund um die Uhr (24-Stunden-Service) zur Verfügung. Für Rechnungen im Versicherungsleistungsbereich haben wir mit der Firma HSC eine direkte Rechnungslegung vereinbart.

Letzte Meldung:

Entfall der Mietvertragsvergebüßung für Wohnungen

Noch vor Ende der letzten Legislaturperiode wurde vom Gesetzgeber die Vergebüßung der Mietverträge für Wohnungen abgeschafft.

Der noch vor dem Wahltag gefasste Beschluss des Nationalrates wurde am 11.11.2017 nach formeller Bestätigung der zuständigen Organe offiziell im Bundesgesetzblatt

(BGBl.I Nr. 147/201) kundgemacht. Mit diesem Datum entfallen die Kosten der Vergebüßung von Mietverträgen von Wohnobjekten.

Wichtig ist allerdings festzuhalten, dass sich diese Kostenersparnis nur auf die Vermietungen von Wohnungen bezieht, Geschäftsobjekte sind davon nicht betroffen!