

Paragrafen § Splitter

Thema: Benützungsregelung

Es gibt Rechtsbegriffe, über die man als Mieter, Eigentümer, Käufer oder Bauherr irgendwann stolpert. IMMO erklärt jeden Monat einen Fachausdruck und beleuchtet die wichtigsten Aspekte.

VON URSULA HORVATH

Was bedeutet das?

Wie eine Benützungsregelung auszusehen hat, ist im Paragraf 17 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) geregelt: Sie muss von den Wohnungseigentümern einstimmig und schriftlich vereinbart werden. Falls sich die Eigentümer nicht einigen, kann jeder einzelne eine gerichtliche Regelung über die Benützung der allgemeinen Teile der Liegenschaft oder eine Änderung bestehender Vereinbarungen beim Bezirksgericht beantragen. Eine Benützungsregelung kann nur Flächen betreffen die auch verfügbar sind. Wenn also zum Beispiel die Autoabstellplätze im Hof zwar als allgemeine Teile gewidmet sind, diese aber vermietet wurden, ist eine Benützungsregelung nicht möglich.

Auch neue Eigentümer sind an getroffene Vereinbarungen gebunden. Wer gerade dabei ist, eine Wohnung zu kaufen, sollte sich genau erkundigen, ob es Benützungsregelungen gibt und vor der Vertragsunterzeichnung im Grundbuch nachsehen. Da aber nicht jede Vereinbarung, die im Lauf der Jahre getroffen wurde, auch tatsächlich im Grundbuch steht, sollten Käufer auch die Verwaltung nach bestehenden Regelungen fragen.

Wann ist eine solche Vereinbarung sinnvoll?

Parkplatz, Gemeinschaftsgarten, Schwimmbad, Waschküche, Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen – allgemeine Flächen wie diese sind für die gemeinsame Benützung aller Bewohner vorgesehen. Mieter und Eigentümer wissen aber häufig nicht genau, wann und wie sie diese Gemeinschaftsanlagen benützen dürfen. Daher kommt es oft zu Streitigkeiten mit den Nachbarn. Um das zu verhindern, ist eine Benützungsregelung sinnvoll. Besonders häufig sind Vereinbarungen über Autoabstellplätze, in denen einzelne Flächen bestimmten Eigentümern zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen werden. Eine andere Möglichkeit wären Mietverträge zwischen der Eigentümergemeinschaft und einzelnen Bewohnern. Auch den Unterschied zur Hausordnung sollte man kennen: Soll die Waschküche nur zu bestimmten Zeiten benützt werden, kann das in der Hausordnung geregelt werden. Dafür genügt ein Mehrheitsbeschluss.

Werden aber einzelnen Eigentümern bestimmte Zeitfenster zugewiesen, handelt es sich um eine Benützungsregelung, für die Einstimmung notwendig ist.

Auch Mieter sind an bestehende Benützungsregelungen im Haus gebunden.