



- Infoblatt

*Parteiungebundener Konsumentenschutz
im Wohnungseigentum*

Nationalratswahl 2017

Die GdW konfrontierte wahlwerbende Parteien und deren Bauten- und Justizsprecher am 3. Oktober 2017 mit nachstehender E-Mail.

Sehr geehrte Damen und Herren!

Auf www.gdw.at und Social Media beabsichtigt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – GdW, Österreichs parteiungebundene Interessensvertretung für Wohnungseigentümer, eine Artikelveröffentlichung.

Denn Sie ignorieren das für hunderttausende Wohnungseigentümer einschlägige Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002.

Nur zum Mietrecht tätigen Sie Äußerungen.

Sie ignorieren hunderttausende selbstnutzende (in ihren Eigentumswohnungen wohnende) Wohnungseigentümer, die nicht vermieten. Diese aber wollen klare Positionierungen in allen wesentlichen Fragen des Wohnungseigentums.

Bitte übermitteln Sie Ihre Positionierungen wenigstens zu **Punkt 1. bis Punkt 6.** schriftlich (gerne per E-Mail an info@gdw.at) bis Montag, 9. Oktober 2017.

1.

Zur Absicherung der Wohnungskäufer ist eine Haftung des Kreditinstitutes, das den verkaufenden Wohnungseigentumsorganisator/Bauträger vorfinanziert, festzulegen, sofern die Finanzierung mehr als die Hälfte der zu erwartenden Kauf-

preise überschreitet (z.B. durch Aufnahme dieses Kreditinstitutes in die Aufzählung jener Personen, die nach § 2 Abs. 6 zweiter Satz Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002 als Wohnungseigentumsorganisatoren angesehen werden). Denn in der Praxis hat ein solches Kreditinstitut den entscheidenden Einfluss auf die gesamte organisatorische Abwicklung. Dies würde die Kreditinstitute zu einer verantwortungsvolleren Finanzierung der verkaufenden Wohnungseigentumsorganisatoren/Bauträger veranlassen und viele Probleme durch Überschuldung – insbesondere in Altbauten – vermeiden helfen. In Altbauten kommt es immer wieder vor, dass der Wohnungseigentumsorganisator nach den ersten Abverkäufen das Interesse an der Liegenschaft verliert, weil sämtliche Erlöse an die finanzierende Bank fließen. Solche Liegenschaften sind kaum zu verwalten und zu sanieren. Erhebliche Probleme ergeben sich auch im Zuge der Lastenfreistellung nach Abverkäufen, wenn über den Wert finanziert wurde, weil die finanzierenden Kreditinstitute die Ausmietung von Altmietern und Sanierungsmaßnahmen mitfinanzieren. Die Kreditinstitute verweigern in diesen Fällen die Las-

tenfreistellung trotz marktgerechter Kaufpreise. Das ist für Wohnungseigentümer eine unerträgliche rechtliche Konstellation.

2.

§ 20 Abs. 1 erster Satz WEG 2002 sieht vor, dass der Verwalter Mehrheitsbeschlüsse zu befolgen hat. Eine Durchsetzung dieser Verwalterpflicht steht aber derzeit nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer, sondern nur der Eigentümergemeinschaft zu. Der Bundesgesetzgeber hat sicherzustellen, dass das Recht zur Durchsetzung eines Mehrheitsbeschlusses jedem Mit- und Wohnungseigentümer zukommt. Aufgrund der derzeitigen gesetzlichen Regelung müsste ein Mehrheitsbeschluss für die gerichtliche Durchsetzung des Mehrheitsbeschlusses gefasst werden, was widersinnig ist.

3.

§ 24 WEG 2002 enthält keinerlei Bestimmtheitserfordernis für Beschlüsse. Der Bundesgesetzgeber hat sicherzustellen, dass Wohnungseigentümer die wirtschaftlichen Auswirkungen einer Beschlussfassung vor der Abstimmung beurteilen können. Dazu ist erforderlich, dass entsprechende Kostenvoranschläge oder Kostenschätzungen zwingend

info@gdw.at
www.gdw.at

W Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer

vor der Beschlussfassung vorliegen und eine Aufklärung über alle Folgen der Beschlussfassung durch den Beschlussinitiator/Verwalter erfolgt.

4.

Die GdW lehnt jede „Erleichterung der Beschlussfassung“ ab, die dazu führt, dass nicht allen Mit- und Wohnungseigentümern Stimmrecht zukommt. Es wird vielfach diskutiert, Stimmenthaltungen sollten dazu führen, dass den betreffenden Wohnungseigentümern ein Stimmrecht nicht zukommen möge und so leichter Mehrheiten gefunden werden könnten. Auch stehen Forderungen im Raum, dass Mehrheitsbeschlüsse in einer Eigentümerversammlung (§ 25 WEG 2002) nur mit Mehrheit der anwesenden Wohnungseigentümer gefasst werden sollen. Auch diese Forderung lehnt die GdW strikt ab, weil dadurch bei der Eigentümerversammlung nicht anwesende Mit- und Wohnungseigentümer von der Entscheidungsfindung ausgeschlossen werden.

5.

Wohnungseigentümer können bei Gericht beantragen, dass Erhaltungsarbeiten durchgeführt werden müssen (§ 30 Abs. 1 Z 1 WEG 2002). Die dazu ergehende Entscheidung des Gerichtes stellt aber keinen Exekutionstitel dar, sondern ersetzt faktisch nur einen Mehrheitsbeschluss. Die GdW fordert, dass die Bestimmung novelliert wird, so dass der Entscheidung des Gerichtes Vollstreckbarkeit zukommt und der Antrag auf Durchführung der Erhaltungsarbeiten gegen die Eigentümergeinschaft zu richten ist (und nicht wie jetzt gegen alle übrigen Mit- und Wohnungseigentümer).

6.

Der Verwalter ist verpflichtet, nach seiner Kündigung oder Abberufung

unverzüglich über das Vermögen der Eigentümergeinschaft Rechnung zu legen (§ 31 Abs. 3 erster Satz WEG 2002) und die Unterlagen sowie das Vermögen an den neuen Verwalter herauszugeben. Die gerichtliche Durchsetzung erfolgt zur Zeit nur auf Antrag der Eigentümergeinschaft. Der Bundesgesetzgeber hat zu ermöglichen, dass das Recht zur Antragstellung auch dem einzelnen Wohnungseigentümer zukommt.

Mit den besten Empfehlungen

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Dr. Werner Steiner

Obmann | www.gdw.at

P.S.:

Weitere Forderungen vom Standpunkt des Konsumentenschutzes im Wohnungseigentum

7.

Die in § 9 WEG 2002 im Zusammenhalt mit § 10 WEG 2002 vorgesehenen Möglichkeiten zur Neufestsetzung der Nutzwerte sind zu erweitern. Bei der derzeitigen gesetzlichen Lage wird der Gedanke der Rechtssicherheit überbewertet, was dazu führt, dass die Nutzwertfestsetzung nicht die tatsächlichen Wertverhältnisse widerspiegelt. Die Befristungen für Anträge auf Neufestsetzung der Nutzwerte haben zu entfallen. Es ist zusätzlich die Möglichkeit zu schaffen, Anpassungen in weiterem Umfang durchzuführen. In Mietwert- oder Nutzwertfestsetzungen, die Jahrzehnte zurückliegen, wurden Objekte oft so hoch bewertet, dass diese nahezu unverkäuflich sind. Das trifft oft für Geschäftslokale in Nebenstraßen zu.

8.

Das Verfahren zur Durchsetzung der Verpflichtung zur Rechnungsle-

gung ist in das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren verwiesen (§ 20 Abs. 3 WEG 2002 im Zusammenhalt mit § 34 WEG 2002 in Verbindung mit § 52 Abs. 1 Z 6 WEG 2002). Der Gesetzgeber hat klar zu stellen, was unter einer ordentlichen und richtigen Abrechnung zu verstehen ist, z.B. durch Erlassung einer entsprechende Verordnung. Um die Einheit des Rechnungslegungsverfahrens aufrechtzuerhalten, ist auch eine Klarstellung des Bundesgesetzgebers erforderlich, dass alle Streitigkeiten um die Abrechnung im Außerstreitverfahren durchzuführen sind.

9.

§ 20 Abs 8 WEG 2002 sieht vor, dass das Entgelt des Verwalters herabgesetzt werden kann, wenn dieser seine Pflichten vernachlässigt. Diese Bestimmung ist weitgehend totes Recht, weil die Rechtsdurchsetzung in das streitige Verfahren verwiesen ist. Daher fordert die GdW, dass die Durchsetzung im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 52 WEG 2002 erfolgt.

10.

§ 21 Abs. 3 erster Halbsatz WEG 2002 sieht vor, dass ein Verwalter wegen schwerer Pflichtverletzung durch Mehrheitsbeschluss oder Gerichtsentscheidung abberufen werden kann. Eine derartige Abberufung führt zur sofortigen Beendigung des Verwaltungsverhältnisses. Dem WEG 2002 ist jedoch nicht zu entnehmen, was unter einer schweren Pflichtverletzung zu verstehen ist. Erforderlich ist eine Klarstellung durch den Bundesgesetzgeber, welche Verletzung der Verwalterpflichten jedenfalls schwerwiegend genug ist, um eine Abberufung zu rechtfertigen. Dass eine derartige Aufzählung nicht abschließend sein kann, versteht sich von selbst.

11.

§ 21 Abs. 3 letzter Halbsatz WEG 2002 sieht vor, dass die Wiederbestellung eines Verwalters unzulässig ist, wenn dieser gerichtlich abberufen wurde. Diese Bestimmung sollte erweitert werden, so dass die Wiederbestellung eines Verwalters auch dann unzulässig ist, wenn ein Beschluss zur Bestellung eines Verwalters aus Gründen aufgehoben wurde, die in der Person des Verwalters begründet sind (dem gleichzustellen sind Familienangehörige dieses Verwalters und Personen mit wirtschaftlichem Naheverhältnis zu diesem Verwalter).

12.

Es ist im WEG 2002 ausdrücklich klarzustellen, dass alle Mit- und Wohnungseigentümer die gleichen Rechte und Pflichten haben und diese nicht durch Hausvertrauensleute, Haussprecher, Verwaltungsbeiräte, Hausausschüsse, Stiegenvertreter oder ähnliches beschränkt werden dürfen. Das Unternehmensrecht kennt zahlreiche juristische Personen. Bei keiner einzigen davon ist ein Verbindungsglied zwischen Gesellschafter und Geschäftsführer vorgesehen. Dieses Erfordernis besteht daher auch bei der Eigentümergemeinschaft nicht. Das Rechtsinstitut des Eigentümervertreters nach § 22 WEG 2002 hat sich in der Praxis nicht bewährt und hat daher zu entfallen.

13.

In der Praxis ist immer wieder strittig, ob ein anfechtbarer Beschluss nach § 24 WEG 2002 vorliegt oder nicht. Da eine derartige Konstellation bei einer gerichtlichen Beschlussanfechtung Kostenfolgen nach sich zieht, ist eine Klarstellung des Bundesgesetzgebers erforderlich. Dies hat durch klare Formerfordernisse für Beschlüsse zu erfolgen, z.B.

durch die Notwendigkeit der Überschrift „Beschluss“. Es wäre aber auch denkbar, die Regelungen hinsichtlich des Kostenersatzes entsprechend anzupassen, so dass die Verfahrenskosten denjenigen treffen, der sich unklar ausdrückt.

14.

Im Bereich des WEG 2002 bestehen Probleme hinsichtlich der Zustellung einschlägiger Schriftstücke an Wohnungseigentümer. Dieses Problem stellt sich in der Praxis deshalb, weil § 24 Abs. 5 zweiter Satz WEG 2002 vorsieht, dass die Zustellung an die Adresse des Wohnungseigentumsobjektes oder an eine andere dem Verwalter bekannt gegebene Adresse zu erfolgen hat. Auch einzelne Miteigentümer dürfen auf eine Beschlussfassung hinwirken. Eine Beschlussinitiierung ist nicht Verwaltermonopol. Beschlussinitiiierenden Wohnungseigentümern fehlt jedoch die Information, welche Adressen als Zustellanschriften dem Verwalter bekannt gegeben wurden. Auch wenn die Rechtsprechung grundsätzlich die Verpflichtung des Verwalters bejaht, die Adressen der übrigen Miteigentümer bekannt zu geben, kommt es doch in der Praxis immer wieder zu Problemen (ausgenommen die berechnete Untersagung der Weitergabe der Zustellanschrift durch Wohnungseigentümer). Abhilfe könnte die Festlegung schaffen, dass eine Zustellung an das Wohnungseigentumsobjekt und die im Grundbuch angegebene Adresse jedenfalls ausreichend ist. Jeder Wohnungseigentümer kann selbst dafür sorgen, dass seine Adresse im Grundbuch aktuell bleibt. Wenn ein Wohnungseigentümer dem Verwalter die Weitergabe seiner Adresse untersagt, sollte die Zustellung an den Verwalter formell ausreichend sein. Ein weiteres Problem der Zu-

stellung stellt sich im Gerichtsverfahren. § 52 Abs. 2 Z 4 WEG 2002 sieht vor, dass eine Verständigung der Wohnungseigentümer in vielen Fällen durch Anschlag im Haus erfolgt. Die Rechtsprechung hat klargestellt, dass eine vorzeitige Entfernung des Anschlages nicht schädlich ist. Die praktische Folge ist jedoch, dass viele Wohnungseigentümer von Anschlägen im Haus nicht Kenntnis nehmen können. Besonders schwerwiegend ist dies in Fällen, in denen ein Wohnungseigentümer direkt beeinträchtigt wird (z.B. bei Änderungsbegehren nach § 16 Abs. 2 WEG 2002). Zumindest in derartigen Fällen hat eine nachweisliche Zustellung des Antrages an die betreffenden Wohnungseigentümer zu erfolgen.

15.

Seit einer Novelle im Jahr 2005 ist auch im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren eine grundsätzliche Kostenersatzpflicht vorgesehen. In den meisten Fällen führt dies dazu, dass der Verlierer die Kosten des Siegers zu übernehmen hat. Da das WEG 2002 jedoch zahlreiche Verfahren vorsieht, in denen alle übrigen Miteigentümer als Antragsgegner zu führen sind, ist die Regelung der Kostenersatzpflicht problematisch. Einerseits sind die Wohnungseigentümer oft nur durch Anschlag im Haus zu verständigen, andererseits trifft sie aber eine Kostenersatzpflicht für ein Verfahren, von dem sie möglicherweise nicht einmal Kenntnis haben. Der im Verfahren Obsiegende steht andererseits vor dem Problem, dass er bei der Hereinbringung der zugesprochenen Kosten einer Vielzahl von Personen gegenübersteht. Die Eigentümergemeinschaft wird dadurch oft vor eine Zerreißprobe gestellt.